

**Estado:** São Paulo

**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Comarca:** São Paulo

**Foro:** Central

**Vara:** 21 OFICIO CÍVEL

**Escrivão/Diretor:** Elisete S. Steindorfer

269  
2

### CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

#### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL

**Número de ordem:** 0114974-32.2009

#### Exequente(s)

**EDNA APARECIDA GARCIA MOURA**

**CPF:** 148.068.728-65

#### Executado(a, os, as)

**CARLOS RAMON PEREZ**

**CPF:** 112.473.378-71

**STEPHANIE CAROLYN PEREZ**

**CPF:** 369.007.358-86

**ARIEME CAETANO DA SILVA PEREZ**

**CPF:** 808.990.308-82

#### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 240.530,72

#### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000132481

Comarca: São Paulo - Capital

Endereço do imóvel: RUA DA CONSOLAÇÃO, 328- APTO.1810

Bairro: CONSOLAÇÃO

Município: São Paulo - Capital

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 40328

Cartório de Registro de Imóveis: 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 25/10/2010

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: CARLOS RAMON PEREZ

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: CARLOS RAMON PEREZ

2.

Protocolo de Penhora Online: PH000132480

Comarca: São Paulo - Capital

Endereço do imóvel: RUA TUCUNA, 770 - APTO. 175

Bairro: PERDIZES

Município: São Paulo - Capital

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 79606

Cartório de Registro de Imóveis: 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 25/10/2010

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: CARLOS RAMON PEREZ

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

269  
2

Nome do depositário: CARLOS RAMON PEREZ

270  
B

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

**EMOLUMENTOS**

Depósito prévio

**ADVOGADO**

Nome: MANOEL MARTINS GONZALES

Telefone para contato: (11)99166-5270

E-mail: dr.mmartins@adv.oabsp.org.br

Número OAB: 234734

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

**Data:** 28/07/2016 12:14:00

**Emitido por:** Maria da Graça Sales Padilha

**Cargo:** Escrevente chefe

Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 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, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade. Dados preenchidos em formulário eletrônico, instituído pelo provimento GG 6/2009, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.

417

Laudo Técnico Pericial:

Objetivo: Trata-se de um trabalho pericial para determinação do valor de venda atual, acerca de dois imóveis penhorados e descritos a fls. 278/294.

1) Laudo técnico pericial de avaliação acerca do imóvel 01, objeto da matrícula 79.606 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sito à Rua Tucuna nº 770 - Apartamento nº 175 do Edifício Champs Elysées em São Paulo - SP:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



matrícula  
79.606

folha  
01

**2º** CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

São Paulo, 27 de Maio de 19 93.

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO Nº 175, localizado no 17º andar do "EDIFÍCIO CHAMPS ELYSÉES", situado na rua Tucuna nº 770, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa de 54,00m<sup>2</sup>., área comum de 25,367m<sup>2</sup>., área comum de garagem de 26,24m<sup>2</sup>. e área total de 105,607m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,9076% no terreno do edifício, cabendo-lhe portanto, o direito de uso de uma vaga indeterminada, para carros de passeio, na garagem localizada nos subsolos, sujeita a manobrista.

**CONTRIBUINTE:** 022.077.0007-0/0008-9/0009-7.

4

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358



418/1



**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
022.077.0584-6	2019	01	01/01/2019

Situação: Ativa

Local do Imóvel:  
R TUCUNA, 770 - AP 175 E VAGA  
ED CHAMPS ELYSEES CEP 05021-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R TUCUNA, 770 - AP 175 E VAGA  
ED CHAMPS ELYSEES CEP 05021-010

Contribuinte(s):  
CNPJ 48.100.762/0001-06 PARALELA EMPREEND E PART IMOBILIARIAS LTDA  
CPF 112.473.378-71 CARLOS RAMON PEREZ

Mensagens:  
DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1,541  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 1,541  
Testada (m): 17,95

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 106  
Área ocupada pela construção (m²): 1,524  
Ano da construção corrigido: 1993  
Padrão da construção: 2-C  
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 106	2.139,00	DEBILITADO 0,7500	170.051,00	CONSTRUC 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1,541	3.043,00	PROFUND 0,6820	45.564,00	TERR INCORP 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 0	0,00	TPO TERR 1,0000	0,00	TERR NÃO INCORP 1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A + B) - DESCONTOS	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
113.230,00	0,010	-339,69	792,61	1,000000	-293,21	499,40

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

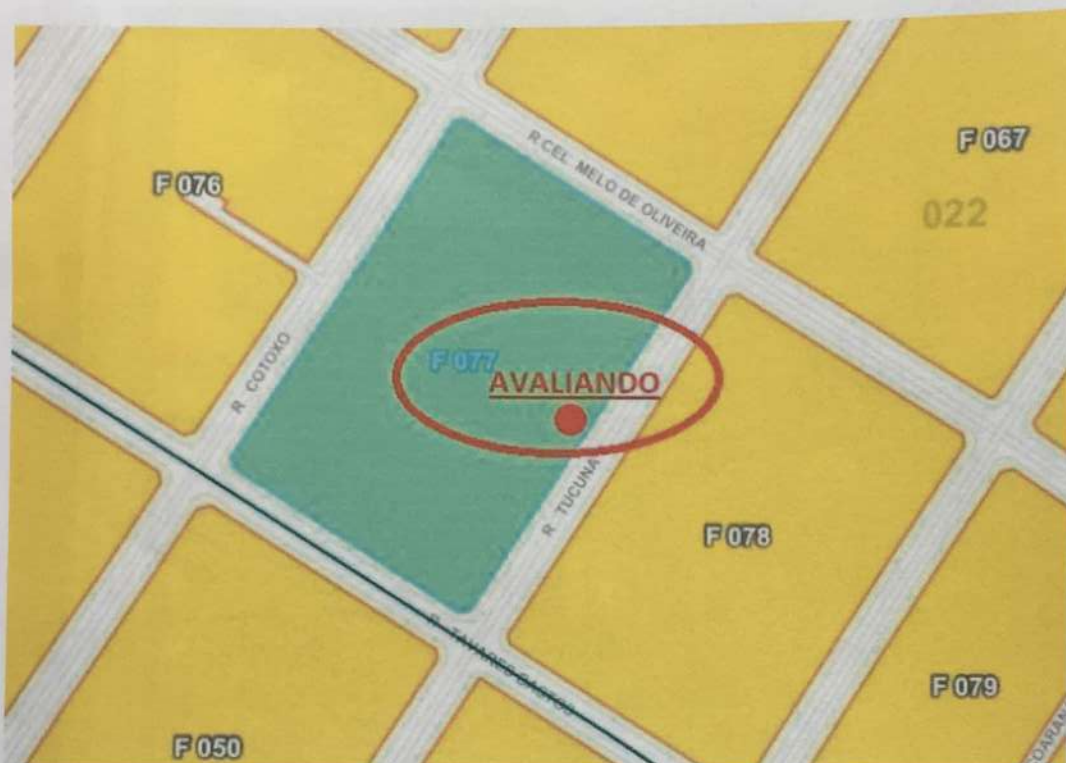
TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO SIGU CÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
499,40	0,00	0,00	499,40	05/02/2019

Data de Emissão: 20/09/2019  
Número do Documento: 1.2019.002.130352-3  
Solicitante: JOSE HENRIQUE TAVARES DE ARAUJO ELIAS (CPF 079.528.886-38)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 19/12/2019, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

419

1.1. Localização acerca do imóvel 01 avaliado:



1.2 Fotografias acerca do imóvel avaliado e de seu edifício:

Não foi possível registrar as fotografias acerca do imóvel 01 avaliado (área útil e vaga de garagem), haja vista que a Sra. Stéphanie Carolyn Perez não permitiu a nossa entrada neste referido imóvel. Por esta razão iremos depreciar em 20% o valor do imóvel, por estimarmos que o mesmo se encontra em ruim estado de conservação. Seguem abaixo fotografias acerca da fachada do Edifício Champs Elysées:

6

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

420



Fotografia 01: Vista parcial da fachada do Edifício Champs Elysées.

7

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil – CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

421



Fotografia 02: Vista parcial da fachada do Edifício Champs Elysées.



422



Fotografia 03: Vista parcial da fachada do Edifício Champs Elysées.

1.3. Amostras comparativas assemelhadas:

9

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil – CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

423

Amostra 01:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R TUCUNA, 770				
Empreendimento:	CHAMPS ELYSEES	Edifício:	CHAMPS ELYSEES		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	077	IF:	3.046,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:640.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.0091 %
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	54 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	54 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SRA. ANDRÉIA	Site:			
Imobiliária:	MELARÉ IMÓVEIS	Fone:	3871-0100 / 96918-7275		
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE, 435				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 660,00 MENSAIS.					

424  
/



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JHTAELIAS".

425

Amostra 02:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R TUCUNA, 304				
Empreendimento:	PERSONA PERDIZES	Edifício:	NOVO		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	044	IF:	3.066,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$720.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	0.0161 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Bom
Área da Construção:	67,05 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	67,05 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. MARCIO	Site:			
Imobiliária:	ZIMMERMANN IMÓVEIS	Fone:	3868-0255 / 99911-3625		
Endereço:	RUA CAMPEVAS, 341				
OBS:	UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 881,00 MENSAIS				



426



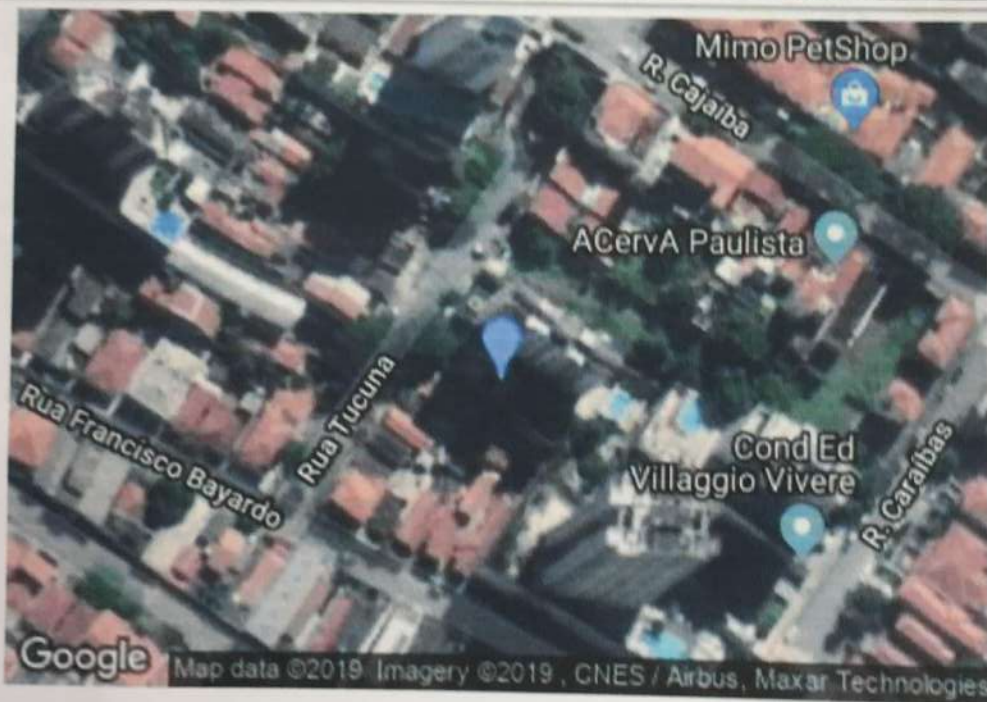
A handwritten signature in blue ink, likely belonging to José Henrique Tavares de Araujo Elias.

429

Amostra 03:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO DUPLEX	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R TUCUNA, 1269			
Empreendimento:	DUPLEX LIFE PERDIZES	Edifício:	DUPLEX LIFE PERDIZES	
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor: PERDIZES
Sector:	012	Quadra:	057	IF: 2.257,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	Tipo de via: N/F	
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:550.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F			Fração Ideal: 0.0291 %
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	15	Conservação: Regular
Área da Construção:	56 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	2	
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa: 56 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. SÉRGIO	Site:		
Imobiliária:	PLAKA CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone: 3666-1285 / 98634-1281		
Endereço:	RUA DONA ELISA, 47			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 879,00 MENSAIS.				

428



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

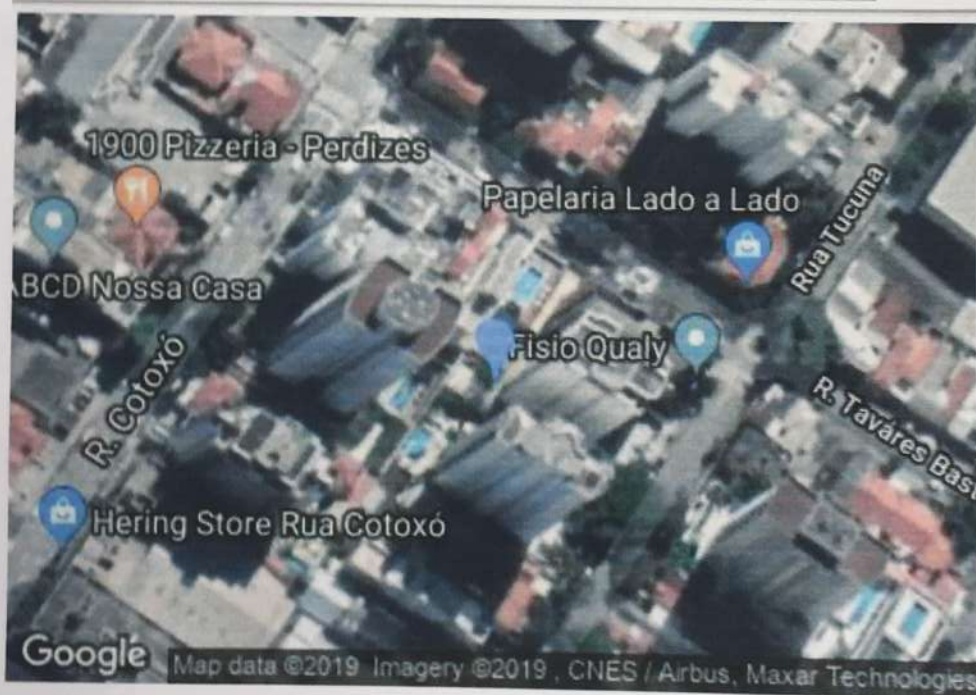
429

Amostra 04:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R TUCUNA, 908				
Empreendimento:	EDIFICIO CHES DOMINIQUE	Edifício:	PERDIZES		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	012	Quadra:	050	IF:	2.987,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:650.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	0.0142 %	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	60 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	60 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Playground, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. SILVIA	Site:			
Imobiliária:	IMPER IMÓVEIS	Fone:	2149-1111 / 99413-8537		
Endereço:	RUA JOÃO RAMALHO, 561				
OBS:	UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.				



430  
↗



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JHTA ELIAS".

431

Amostra 05:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R TUCUNA, 600				
Empreendimento:	ENNIO MORRICONE	Edifício:			
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	066	IF:	2.888,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$640.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.02 %
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Bom
Área da Construção:	55 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	55 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Sauna, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SRA. LUCIA	Site:			
Imobiliária:	JAIME ADMINISTRAÇÃO DE BENS	Fone:	3823-3545 / 99267-6786		
Endereço:	RUA SERGIPE, 475				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 883,00 MENSAIS.					

432



A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name of the engineer mentioned in the footer.

433

Amostra 06:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R TUCUNA, 824				
Empreendimento:	ESTORIL	Edifício:	PERDIZES		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	077	IF:	3.046,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:495.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.014 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	50 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	50 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. FLÁVIA	Site:			
Imobiliária:	SH PRIME IMÓVEIS	Fone:	5061-9604 / 97459-7117		
Endereço:	AVENIDA PROFESSOR AFONSO BOVERO, 820				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 730,00 MENSAIS.					

434  
↑



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JHTAELIAS".

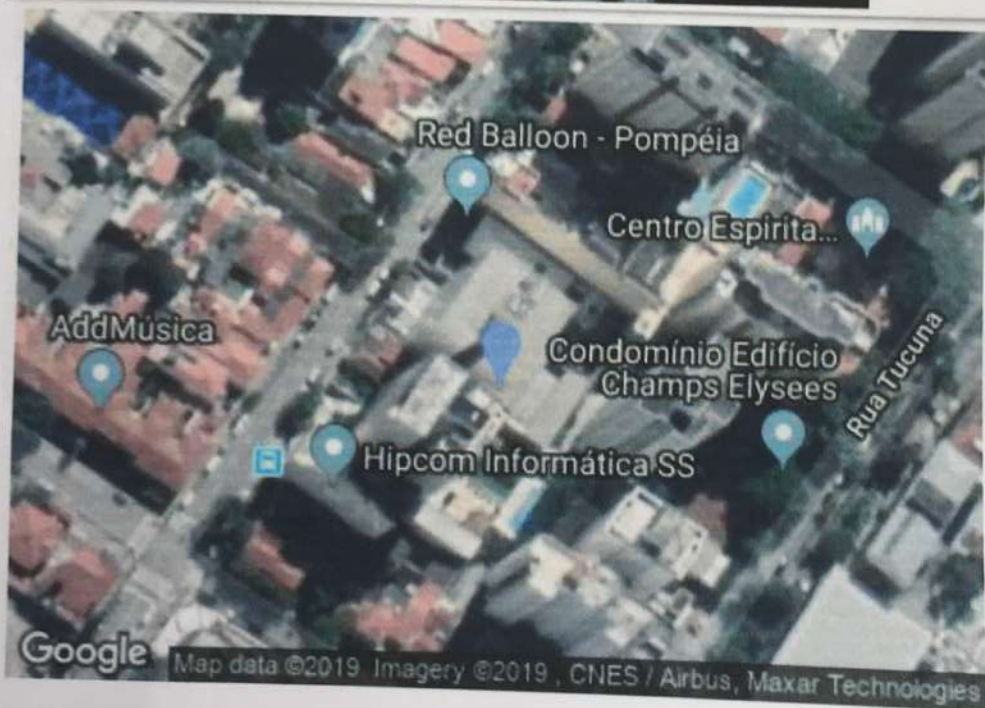
435

Amostra 07:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R COTOXO, 839				
Empreendimento:	ASTRONIM	Edifício:	ASTRONIM		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	077	IF:	2.954,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:670.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.0143 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	88 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	85 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Ginástica, Playground, Quadra, TV a Cabo.				
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites ), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Area de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMARIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. ANDERSON	Site:			
Imobiliária:	CONSULTE IMÓVEIS	Fone:	97592-0041		
Endereço:	NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.					



436

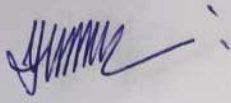


*[Handwritten signature]*

437

Amostra 08:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO			
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO			
Endereço:	R DIANA, 331					
Empreendimento:	DI MAURO	Edifício:	DI MAURO			
Bairro:	PERDIZES	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES	
Setor:	022	Quadra:	048	IF:	3.076,00	
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:						
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Dados Econômicos:						
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta			
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00			
Dados do Terreno:						
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F	
Formato:	N/F	Situação:				
Topografia:	N/F				Fração Ideal:	0.0079 %
Dados da Construção:						
Padrão:	PADRAO SUPERIOR COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Bom	
Área da Construção:	72 m²	Vagas Cobertas:	2			
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	72 m²	
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.					
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar.					
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.					
Fonte de Informação:						
Contato:	SRA. LUCIANI			Site:		
Imobiliária:	CENTURY 21 HOUSE PRIME IMÓVEIS			Fone:	3897-0600 / 97603-0550	
Endereço:	RUA CARDEAL ARCOVERDE, 1749 - CONJ. 102					
OBS: UNIDADE A VENDA NO 15º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 760,00 MENSAIS - ESQUINA COM A RUA JOÃO RAMALHO - ÍNDICE FISCAL: 3017,00/2019.						





430



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JHTA ELIAS".

439

Amostra 09:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DIANA, 837				
Empreendimento:	DIANA	Edifício:	PERDIZES		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	081	IF:	3.221,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:530.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.0347 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Regular
Área da Construção:	65 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	65 m²
Infra-Estrutura:	Jardins, TV a Cabo.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar. C/ ARMARIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				
Descrição do Imóvel:					
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. HELENA	Site:			
Imobiliária:	CLS IMÓVEIS	Fone:	4934-1038 / 98346-3944		
Endereço:	RUA FRANCISCO MATARAZZO, 1752 - CONJUNTO 2220				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 659,00 MENSAIS.					

440  
↑



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

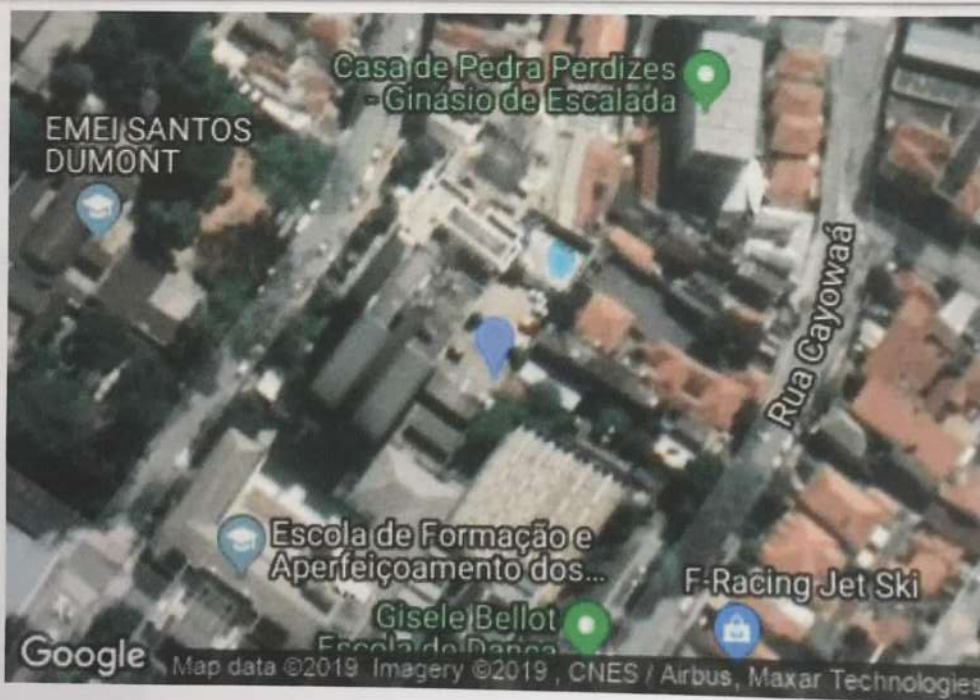
441

Amostra 10:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DIANA, 205				
Empreendimento:	LUIZ CARNASSALE	Edifício:			
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	037	IF:	3.240,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:680.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.1299 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	85 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	85 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Playground, Jardins, TV a Cabo.				
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ANDRÉIA	Site:			
Imobiliária:	MELARÉ IMÓVEIS	Fone:	3871-0100 / 96918-7275		
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE, 435				
OBS:	UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 750,00 MENSAIS				



442  
↑



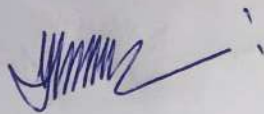
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JHTAELIAS'.

443

Amostra 11:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R COTOXO, 907				
Empreendimento:	MARAMBAIA	Edifício:	PERDIZES		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	012	Quadra:	050	IF:	2.981,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.0605 %
<b>Dados da Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	67 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	67 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Jardins, TV a Cabo.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar. C/ ARMARIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE				
Descrição do Imóvel:	MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
<b>Fonte de Informação:</b>					
Contato:	SRA. FLÁVIA	Site:			
Imobiliária:	SH PRIME IMÓVEIS	Fone:	5061-9604 / 97459-7117		
Endereço:	AVENIDA PROFESSOR AFONSO BOVERO, 820				

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 1.036,00 MENSAIS.



499  
↗



31

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

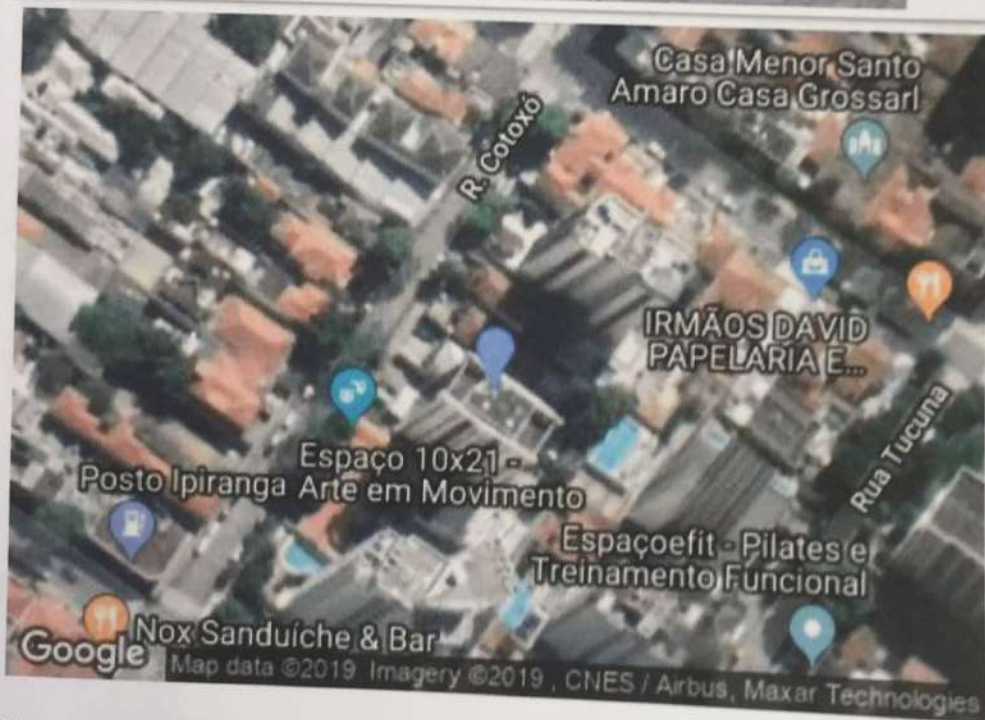
445

Amostra 12:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R COTOXO, 125				
Empreendimento:	NATAL IX	Edifício:	NATAL		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	044	IF:	2.995,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:575.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.0372 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Regular
Área da Construção:	62 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	62 m²
Infra-Estrutura:	Jardins, TV a Cabo.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMARIOS NOS DORMITÓRIOS; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. HÉLIA		Site:		
Imobiliária:	FMI PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Fone: 3871-1299 / 98170-9667		
Endereço:	RUA RAUL POMPEIA, 430				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 530,00 MENSAIS.					



446



33

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

44x

Amostra 13:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R CARAIBAS, 1025			
Empreendimento:	NEW AGE	Edifício:	SUNSET	
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor: PERDIZES
Setor:	012	Quadra:	168	IF: 3.019,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	RS:790.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F			Fração Ideal: 0.009 %
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação: Bom
Área da Construção:	76 m²	Vagas Cobertas:	2	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 76 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, TV a Cabo.			
Características:	3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. NEUZA	Site:		
Imobiliária:	SATIKO OKI IMÓVEIS	Fone:	98893-7041 / 97239-4110	
Endereço:	NO LOCAL			
OBS:	UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 682,00 MENSAIS.			



648



35

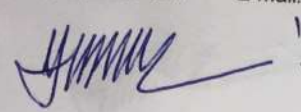
José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

449

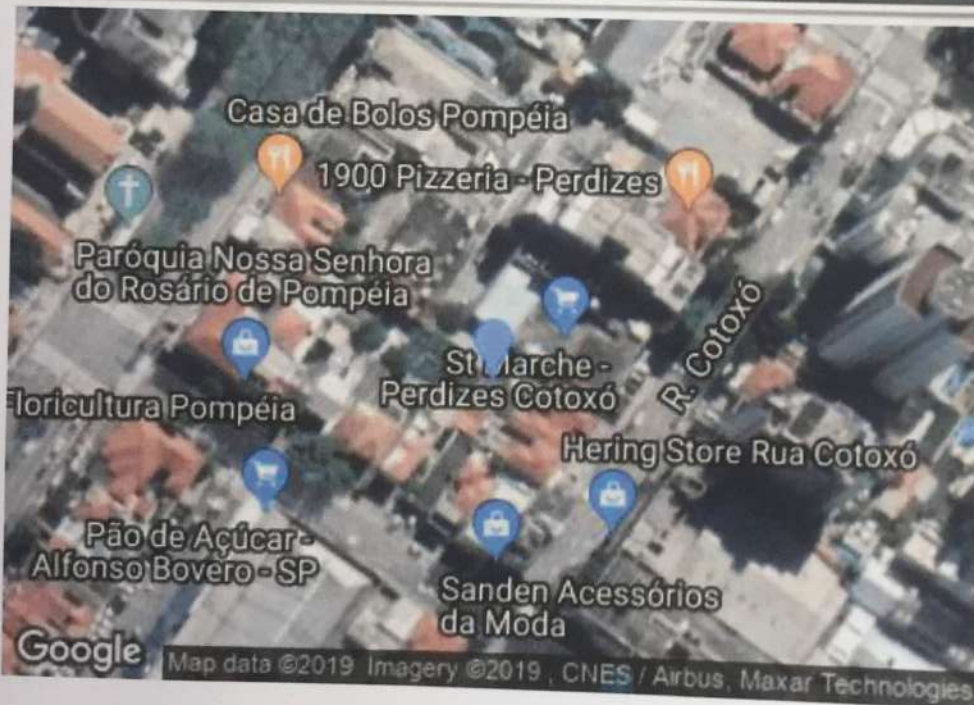
Amostra 14:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R COTOXO, 1030				
Empreendimento:	NOSSA SENHORA APARECIDA	Edifício:	N S APARECIDA		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	012	Quadra:	044	IF:	3.039,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:			
Melhoramento Urbano:	Tipo de via: N/F				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$450.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Fronte:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.079 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	60 m²				
Área Total:	0.000 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:	62.28 m²
Infra-Estrutura:	TV a Cabo.				
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites), 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMARIOS NA COZINHA; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. RIVALDO			Site:	
Imobiliária:	CAMARGO PRIME IMÓVEIS			Fone:	2145-0777 / 96791-7141
Endereço:	AVENIDA DR. ARNALDO, 1844				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 630,00 MENSAIS - ESQUINA COM A RUA PROF. ALFONSO BOVERO - ÍNDICE FISCAL: 3163,00/2019.					

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: (11) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: (19) 997735358



450



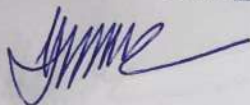
37

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

451

Amostra 15:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DIANA, 231				
Empreendimento:	SANDRA MARIA	Edifício:			
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	037	IF:	3.240,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:720.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.0193 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	85 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	85 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	SI Festas, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMARIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. ROMUALDO	Site:			
Imobiliária:	IGOR ALMEIDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	Fone:	3230-1800 / 99499-9107		
Endereço:	RUA MINAS GERAIS, 181				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 750,00 MENSAIS.					



452



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Elias".

453

Amostra 16:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R CARAIBAS, 571				
Empreendimento:	SOLAR DOS PERDIZES		Edifício:	PERDIZES	
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	058	IF:	2.943,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:620.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	0.0147 %	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	59 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	60 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Playground, Sauna, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites ), 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO LAMINADO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. ANDERSON		Site:		
Imobiliária:	CONSULTE IMOVEIS		Fone:	97592-0041	
Endereço:	NO LOCAL				
OBS:	UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 905,00 MENSAIS.				



454



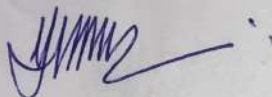
41

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaellas@gmail.com](mailto:jhtaellas@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

455

Amostra 17:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO			
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO			
Endereço:	R DIANA, 409					
Empreendimento:	VILLA VENETO		Edifício:			
Bairro:	PERDIZES	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES	
Setor:	022	Quadra:	048	IF:	3.076,00	
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:						
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Dados Econômicos:						
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta			
Valor:	R\$:717.100,00	Locação:	0,00			
Dados do Terreno:						
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F	
Formato:	N/F	Situação:	Meio de Quadra			
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%			Fração Ideal:	0.011428 %	
Dados da Construção:						
Padrão:	PADRAO SUPERIOR COM ELEVADOR		Idade Estimada:	10	Conservação:	Bom
Área da Construção:	65 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	2			
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	65 m <sup>2</sup>	
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Ginástica, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.					
Características:	2 Dormitórios, (1 Suites ), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.					
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.					
Fonte de Informação:						
Contato:	SR. PUGLIESE		Site:			
Imobiliária:	PUGLI IMÓVEIS		Fone:	94287-6565 / 97299-0710		
Endereço:	NO LOCAL					
OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 1.500,00 MENSAIS.						



456



43

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JHTA ELIAS".

457

Amostra 18:

Data:	27/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R COTOXO, 429				
Empreendimento:	YOLE	Edifício:			
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	056	IF:	3.142,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	RS:535.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	0.0649 %
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	75 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	75 m²
Infra-Estrutura:					
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO CARPETE NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. FLÁVIA	Site:			
Imobiliária:	SH PRIME IMÓVEIS	Fone:	5061-9604 / 97459-7117		
Endereço:	RUA PROFESSOR AFONSO BOVERO, 820				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 500,00 MENSAIS.					



458



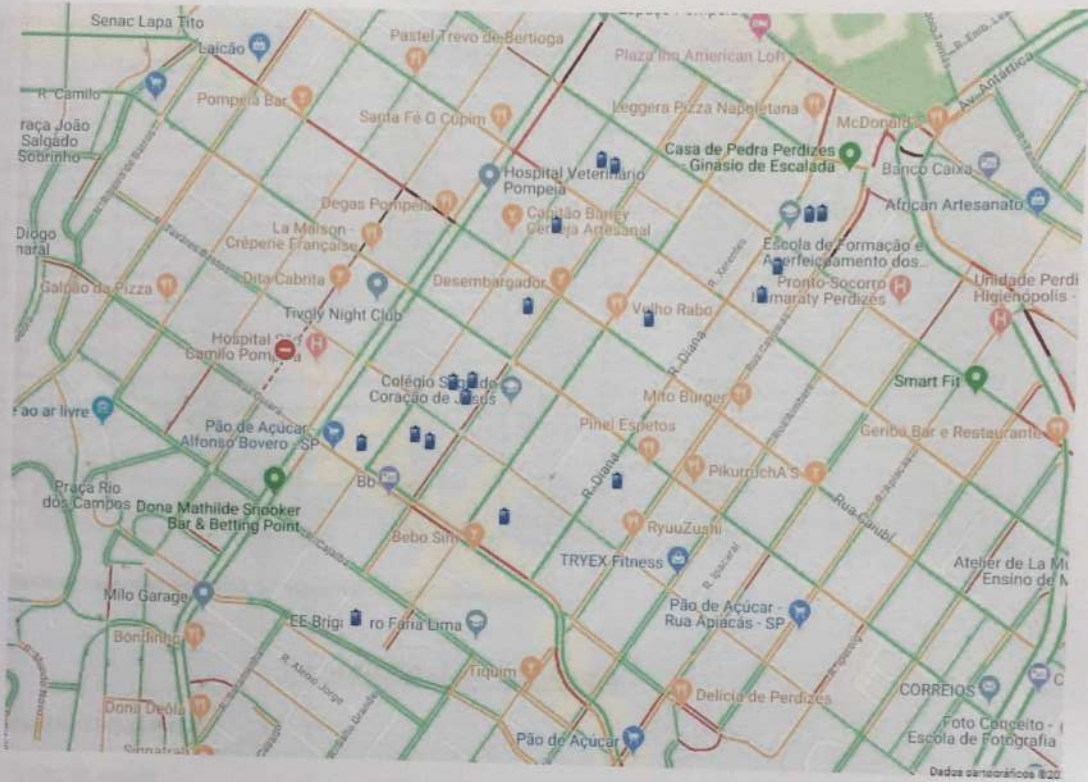
45

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JHTAELIAS".

459

Mapa de localização acerca das amostras comparativas:



46

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

460

**1.4. Cálculo, em Outubro/2019, acerca do valor venal do imóvel 01:**

(Valor de venda) = (Valor de Transação) ou (Valor de oferta x 0,9).

**Amostras**

Área útil	Vagas Garagem	«Idade estimada»	Padrão	Estado conservação	Valor de venda
54,00	1,00	20,00	Alto	Regular	576.000,00
67,05	1,00	5,00	Alto	Bom	648.000,00
56,00	2,00	15,00	Alto	Regular	495.000,00
60,00	1,00	20,00	Alto	Regular	585.000,00
55,00	2,00	10,00	Alto	Bom	576.000,00
50,00	1,00	30,00	Alto	Regular	445.500,00
88,00	1,00	30,00	Alto	Regular	603.000,00
72,00	2,00	10,00	Alto	Bom	765.000,00
65,00	1,00	35,00	Médio	Regular	477.000,00
85,00	1,00	30,00	Alto	Regular	612.000,00
67,00	1,00	20,00	Médio	Regular	405.000,00
62,00	1,00	35,00	Médio	Regular	517.500,00
76,00	2,00	20,00	Alto	Bom	711.000,00
60,00	0,01	35,00	Médio	Bom	405.000,00
85,00	1,00	30,00	Alto	Regular	648.000,00
59,00	1,00	10,00	Alto	Regular	558.000,00
65,00	2,00	10,00	Alto	Bom	645.390,00
75,00	0,01	30,00	Médio	Regular	481.500,00

Variáveis marcadas com "x" e "y" não serão usadas nos cálculos.

**Descrição das Variáveis**

Variável Dependente :

- Valor de venda

Variáveis Independentes :

- Área útil
- Vagas Garagem
- Idade estimada (variável não utilizada no modelo)
- Padrão

Classificação :

Muito baixo = 1; Baixo = 2; Médio = 3; Alto = 4; Muito alto = 5; Luxo = 6; Extremo luxo = 7;

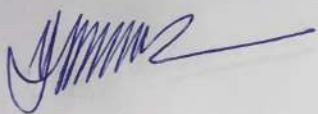
- Estado conservação

Classificação :

Novo = 5; Bom = 4; Regular = 3; Ruim = 2; Péssimo = 1;

47

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil – CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358



463

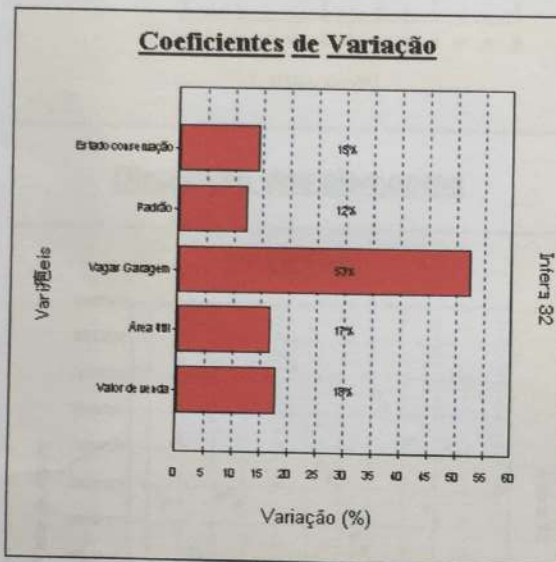
### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18  
 Nº de variáveis independentes : 4  
 Nº de graus de liberdade : 13  
 Desvio padrão da regressão : 54159,3137

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor de venda	564105,00	1,0094x10 <sup>5</sup>	17,90%
Área útil	66,73	11,3127	16,95%
Vagas Garagem	1,17	0,6161	52,76%
Padrão	3,72	0,4608	12,38%
Estado conservação	3,33	0,4850	14,55%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 15.

### Distribuição das Variáveis



### Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor de venda	564105,00	1,0094x10 <sup>5</sup>	405000,00	765000,00	360000,00	17,8952
Área útil	66,73	11,3127	50,00	88,00	38,00	16,9543
Vagas Garagem	1,17	0,6161	0,01	2,00	1,99	52,7610
Padrão	3,7222	0,4608	3,0000	4,0000	1,0000	12,3820
Estado conservação	3,3333	0,4850	3,0000	4,0000	1,0000	14,5521

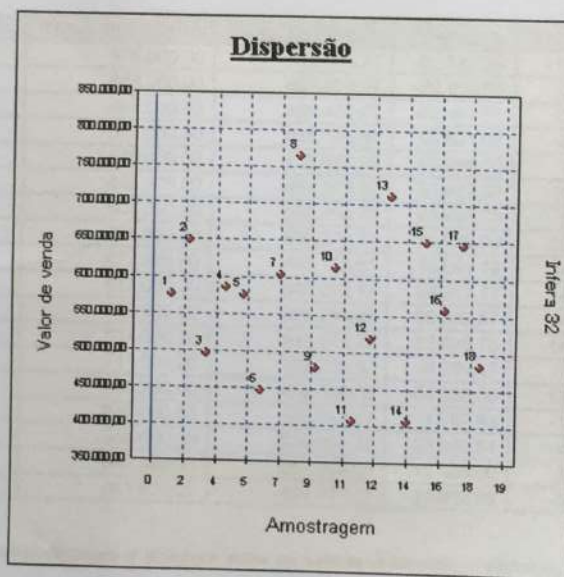


462

### Distribuição das Variáveis não Transformadas

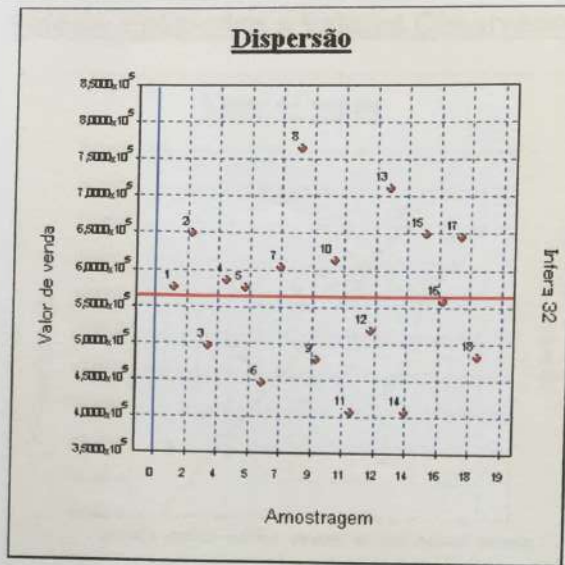


### Dispersão dos elementos



### Dispersão em Torno da Média

463



**Tabela de valores estimados e observados**

Valores para a variável Valor de venda.

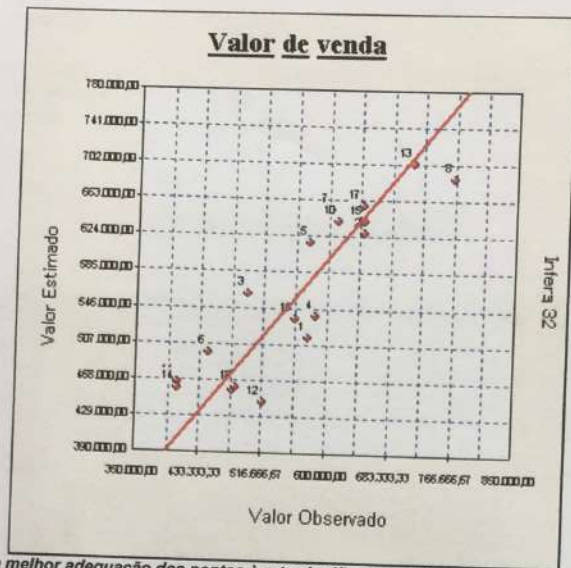
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	576.000,00	513.653,74	-62.346,26	-10,8240 %
2	648.000,00	627.519,37	-20.480,63	-3,1606 %
3	495.000,00	560.461,61	65.461,61	13,2246 %
4	585.000,00	538.148,92	-46.851,08	-8,0087 %
5	576.000,00	616.967,70	40.967,70	7,1124 %
6	445.500,00	497.323,62	51.823,62	11,6327 %
7	603.000,00	652.459,76	49.459,76	8,2023 %
8	765.000,00	686.370,71	-78.629,29	-10,2783 %
9	477.000,00	457.118,81	-19.881,19	-4,1680 %
10	612.000,00	640.212,17	28.212,17	4,6098 %
11	405.000,00	465.283,87	60.283,87	14,8849 %
12	517.500,00	444.871,22	-72.628,78	-14,0345 %
13	711.000,00	702.700,83	-8.299,17	-1,1673 %
14	405.000,00	459.038,39	54.038,39	13,3428 %
15	648.000,00	640.212,17	-7.787,83	-1,2018 %
16	558.000,00	534.066,39	-23.933,61	-4,2892 %
17	645.390,00	657.793,00	12.403,00	1,9218 %
18	481.500,00	459.687,72	-21.812,28	-4,5301 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

464

**Valores Estimados x Valores Observados**



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

**Modelo da Regressão**

$$[\text{Valor de venda}] = -332983 + 4082,5 \times [\text{Área útil}] + 38643 \times [\text{Vagas Garagem}] + 101443 \times [\text{Padrão}] + 60589 \times [\text{Estado conservação}]$$

**Modelo para a Variável Dependente**

$$[\text{Valor de venda}] = -332983 + 4082,5 \times [\text{Área útil}] + 38643 \times [\text{Vagas Garagem}] + 101443 \times [\text{Padrão}] + 60589 \times [\text{Estado conservação}]$$

**Regressores do Modelo**

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área útil	b1 = 4082,5301	1176,7855	2493,6680	5671,3923
Vagas Garagem	b2 = 38642,8126	28487,3323	180,0313	77105,5939
Padrão	b3 = 1,0144x10 <sup>5</sup>	35510,7389	53497,1798	1,4938x10 <sup>5</sup>
Estado conservação	b4 = 60588,6165	29549,0042	20692,3961	1,0048x10 <sup>5</sup>

465

### Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8831  
 Valor t calculado ..... : 6,787  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,771 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,7799  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,7122

### Tabela de Somatórios

	1	Valor de venda	Área útil	Vagas Garagem	Padrão
Valor de venda	1,0153x10 <sup>7</sup>	5,9010x10 <sup>12</sup>	6,8611x10 <sup>8</sup>	1,2468x10 <sup>7</sup>	3,8329x10 <sup>7</sup>
Área útil	1201,0500	6,8611x10 <sup>8</sup>	82315,7025	1391,4000	4475,2000
Vagas Garagem	21,0200	1,2468x10 <sup>7</sup>	1391,4000	31,0002	81,0600
Padrão	67,0000	3,8329x10 <sup>7</sup>	4475,2000	81,0600	253,0000
Estado conservação	60,0000	3,4212x10 <sup>7</sup>	3998,2000	72,0700	224,0000

	Estado conservação
Valor de venda	3,4212x10 <sup>7</sup>
Área útil	3998,2000
Vagas Garagem	72,0700
Padrão	224,0000
Estado conservação	204,0000

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3510x10 <sup>11</sup>	4	3,3776x10 <sup>10</sup>	11,52
Residual	3,8132x10 <sup>10</sup>	13	2,9332x10 <sup>9</sup>	
Total	1,7323x10 <sup>11</sup>	17	1,0190x10 <sup>10</sup>	

F Calculado : 11,52  
 F Tabelado : 3,179 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,03%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).*

### Correlações Parciais

52

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil – CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

466

	Valor de venda	Área útil	Vagas Garagem	Padrão	Estado conservação
Valor de venda	1,0000	0,4429	0,5780	0,6758	0,4394
Área útil	0,4429	1,0000	-0,0942	0,0522	-0,0568
Vagas Garagem	0,5780	-0,0942	1,0000	0,5839	0,3943
Padrão	0,6758	0,0522	0,5839	1,0000	0,1754
Estado conservação	0,4394	-0,0568	0,3943	0,1754	1,0000

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor de venda	Área útil	Vagas Garagem	Padrão	Estado conservação
Valor de venda	□	1,781	2,554	3,306	1,764
Área útil	1,781	□	-0,341	0,1884	-0,2052
Vagas Garagem	2,554	-0,341	□	2,593	1,547
Padrão	3,306	0,1884	2,593	□	0,642
Estado conservação	1,764	-0,2052	1,547	0,642	□

Valor t tabelado (t crítico) : 1,771 (para o nível de significância de 10,0%)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0795

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área útil	b1	3,516	0,4%	Sim
Vagas Garagem	b2	1,813	9,3%	Sim
Padrão	b3	3,559	0,3%	Sim
Estado conservação	b4	2,237	4,3%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau 1 (IBAPE/SP 2012).

### Significância dos Regressores (unicaudal)

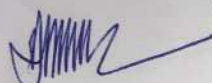
(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,5375

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área útil	b1	3,469	0,21%
Vagas Garagem	b2	1,356	9,9%
Padrão	b3	2,857	0,7%
Estado conservação	b4	2,050	3,1%

53

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358



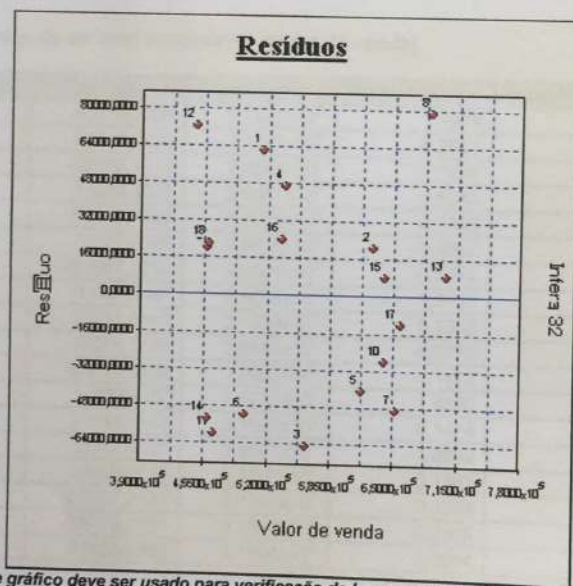
667

### Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor de venda].

º Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,7600x10 <sup>5</sup>	5,1365x10 <sup>5</sup>	62346,2620	1,1511	1,3114	3,8870x10 <sup>9</sup>
2	6,4800x10 <sup>5</sup>	6,2751x10 <sup>5</sup>	20480,6263	0,3781	0,4455	4,1945x10 <sup>9</sup>
3	4,9500x10 <sup>5</sup>	5,6046x10 <sup>5</sup>	-65461,6110	-1,2086	-1,4573	4,2852x10 <sup>9</sup>
4	5,8500x10 <sup>5</sup>	5,3814x10 <sup>5</sup>	46851,0808	0,8650	0,9463	2,1950x10 <sup>9</sup>
5	5,7600x10 <sup>5</sup>	6,1696x10 <sup>5</sup>	-40967,6973	-0,7564	-0,8789	1,6783x10 <sup>9</sup>
6	4,4550x10 <sup>5</sup>	4,9732x10 <sup>5</sup>	-51823,6172	-0,9568	-1,1370	2,6856x10 <sup>9</sup>
7	6,0300x10 <sup>5</sup>	6,5245x10 <sup>5</sup>	-49459,7647	-0,9132	-1,0994	2,4462x10 <sup>9</sup>
8	7,6500x10 <sup>5</sup>	6,8637x10 <sup>5</sup>	78629,2892	1,4518	1,6632	6,1825x10 <sup>9</sup>
9	4,7700x10 <sup>5</sup>	4,5711x10 <sup>5</sup>	19881,1936	0,3670	0,4299	3,9526x10 <sup>9</sup>
10	6,1200x10 <sup>5</sup>	6,4021x10 <sup>5</sup>	-28212,1741	-0,5209	-0,6051	7,9592x10 <sup>9</sup>
11	4,0500x10 <sup>5</sup>	4,6528x10 <sup>5</sup>	-60283,8667	-1,1130	-1,3061	3,6341x10 <sup>9</sup>
12	5,1750x10 <sup>5</sup>	4,4487x10 <sup>5</sup>	72628,7842	1,3410	1,5737	5,2749x10 <sup>9</sup>
13	7,1100x10 <sup>5</sup>	7,0270x10 <sup>5</sup>	8299,1684	0,1532	0,1796	6,8876x10 <sup>9</sup>
14	4,0500x10 <sup>5</sup>	4,5903x10 <sup>5</sup>	-54038,3873	-0,9977	-1,6014	2,9201x10 <sup>9</sup>
15	6,4800x10 <sup>5</sup>	6,4021x10 <sup>5</sup>	7787,8258	0,1437	0,1670	6,0650x10 <sup>9</sup>
16	5,5800x10 <sup>5</sup>	5,3406x10 <sup>5</sup>	23933,6110	0,4419	0,4859	5,7281x10 <sup>9</sup>
17	6,4539x10 <sup>5</sup>	6,5779x10 <sup>5</sup>	-12402,9993	-0,2290	-0,2582	1,5383x10 <sup>9</sup>
18	4,8150x10 <sup>5</sup>	4,5968x10 <sup>5</sup>	21812,2762	0,4027	0,4838	4,7577x10 <sup>9</sup>

### Resíduos x Valor Estimado

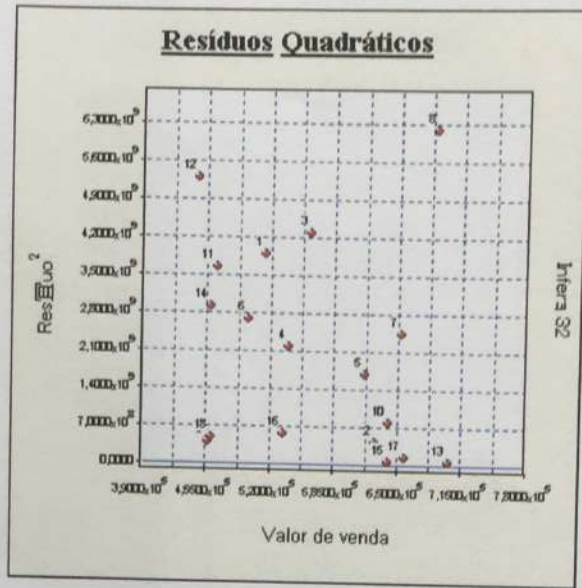


Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

*[Handwritten signature]*

468

**Gráfico de Resíduos Quadráticos**



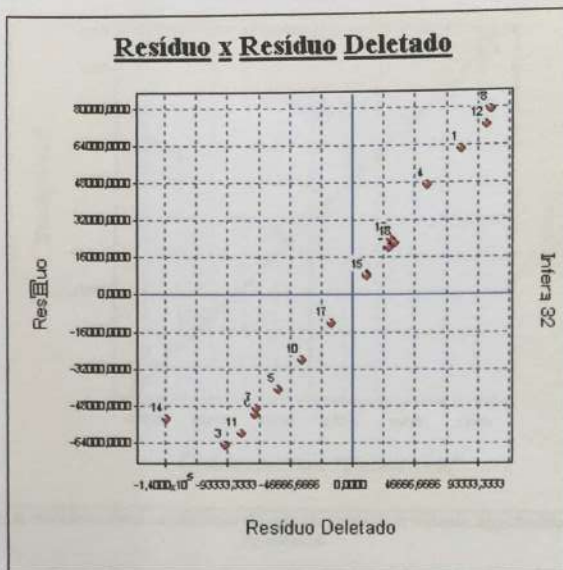
**Tabela de Resíduos Deletados**

Resíduos deletados da variável dependente [Valor de venda].

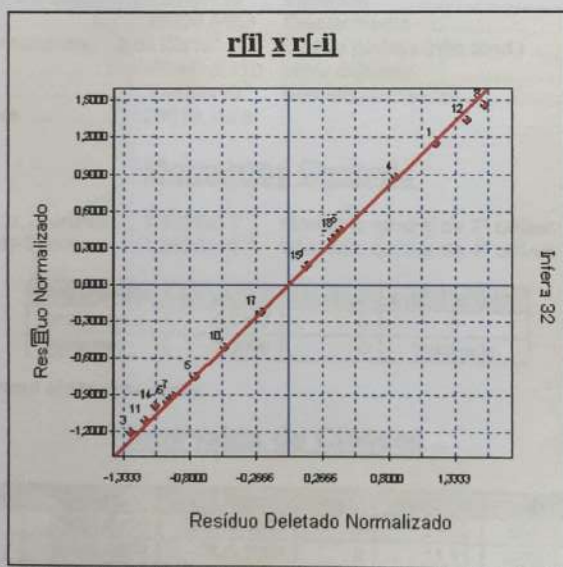
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	80919,3856	2,7572x10 <sup>9</sup>	1,1873	1,3526
2	28426,0028	3,1291x10 <sup>9</sup>	0,3661	0,4313
3	-95163,1716	2,6585x10 <sup>9</sup>	-1,2695	-1,5307
4	56070,3701	2,9587x10 <sup>9</sup>	0,8613	0,9422
5	-55312,7020	2,9888x10 <sup>9</sup>	-0,7493	-0,8707
6	-73177,8386	2,8616x10 <sup>9</sup>	-0,9687	-1,1511
7	-71687,5672	2,8821x10 <sup>9</sup>	-0,9212	-1,1091
8	1,0320x10 <sup>5</sup>	2,5014x10 <sup>9</sup>	1,5721	1,8010
9	27271,6910	3,1324x10 <sup>9</sup>	0,3552	0,4160
10	-38075,7738	3,0881x10 <sup>9</sup>	-0,5076	-0,5897
11	-83010,3786	2,7606x10 <sup>9</sup>	-1,1473	-1,3463
12	1,0002x10 <sup>5</sup>	2,5722x10 <sup>9</sup>	1,4320	1,6805
13	11411,7118	3,1697x10 <sup>9</sup>	0,1474	0,1728
14	-1,3921x10 <sup>5</sup>	2,5507x10 <sup>9</sup>	-1,0699	-1,7173
15	10510,6219	3,1708x10 <sup>9</sup>	0,1383	0,1606
16	28937,2499	3,1199x10 <sup>9</sup>	0,4284	0,4711
17	-15775,7814	3,1613x10 <sup>9</sup>	-0,2205	-0,2487
18	31476,9368	3,1204x10 <sup>9</sup>	0,3904	0,4690

469

**Resíduo x Resíduo Deletado**



**Resíduos Deletados Normalizados**



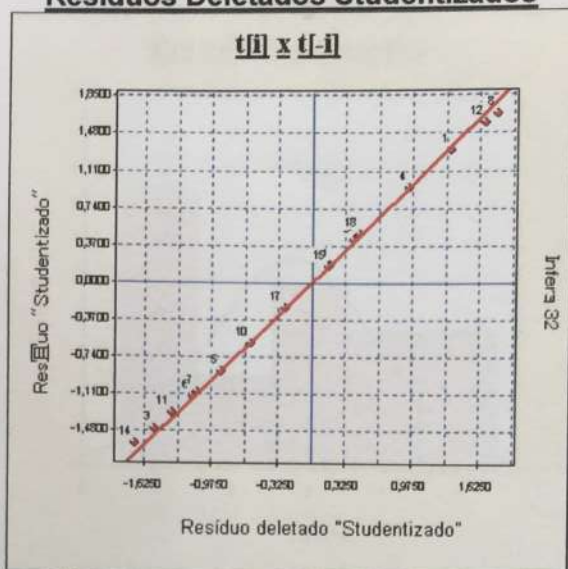
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

*[Handwritten signature]*



470

### Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

### Estadística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 18      Grau de liberdade ..... : 17  
 Valor médio ..... :  $1,5789 \times 10^{-14}$       Variância ..... :  $2,1184 \times 10^9$   
 Desvio padrão ..... : 46026,5663      Desvio médio ..... : 40294,4575  
 Variância (não tendenciosa) :  $2,9332 \times 10^9$       Desvio padrão (não tend.) ..... : 54159,3137  
 Valor mínimo ..... : -65461,6110      Valor máximo ..... : 78629,2892  
 Amplitude ..... :  $1,4409 \times 10^5$       Número de classes ..... : 5  
 Intervalo de classes ..... : 28818,1800

### Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $1,5789 \times 10^{-14}$       Momento central de 2ª ordem :  $2,1184 \times 10^9$   
 Momento central de 3ª ordem :  $1,3628 \times 10^{13}$       Momento central de 4ª ordem :  $7,5713 \times 10^{11}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1397	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

### Intervalos de Classes

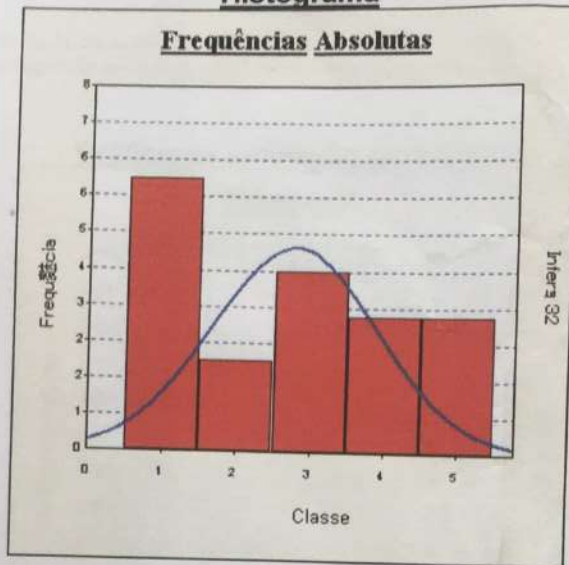
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-65461,6110	-36643,4309	6	33,33	-53672,4907
2	-36643,4309	-7825,2509	2	11,11	-20307,5867
3	-7825,2509	20992,9291	4	22,22	14112,2035
4	20992,9291	49811,1091	3	16,67	30865,6560
5	49811,1091	78629,2892	3	16,67	71201,4451

57

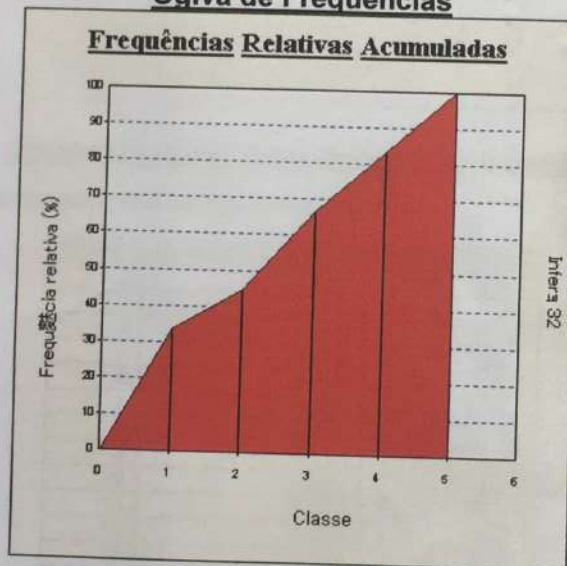
José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277      E-mail: [jhtaalias@gmail.com](mailto:jhtaalias@gmail.com)      Celular: ( 19 ) 997735358

671/1

### Histograma



### Ogiva de Frequências



### Amostragens eliminadas

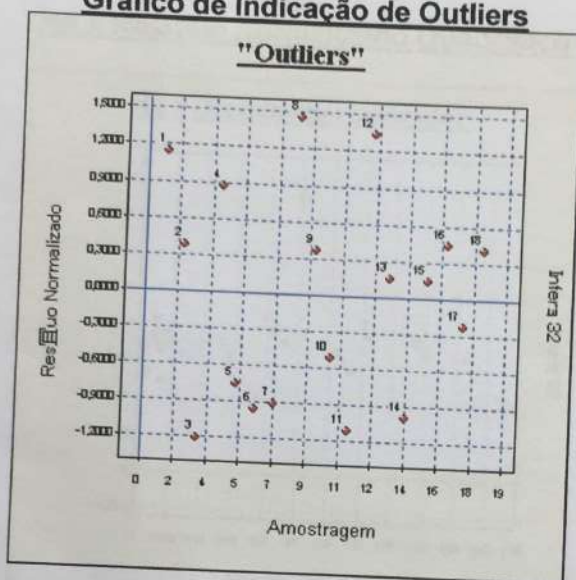
Todas as amostragens foram utilizadas.

472

### Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier : Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.  
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

### Gráfico de Indicação de Outliers



### Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 8,354 (para o nível de significância de 0,10 %)

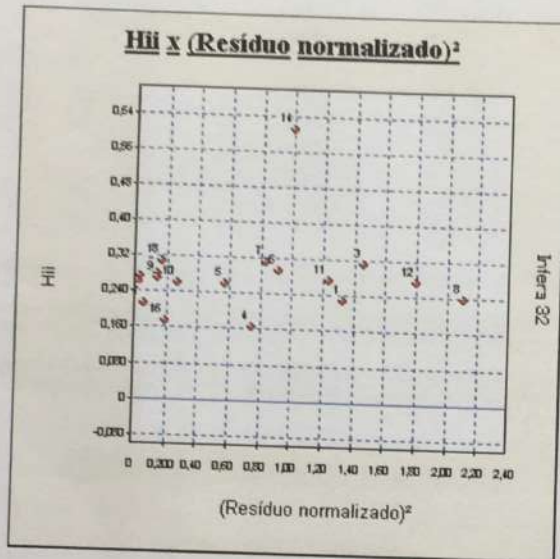
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1024	0,2295	Sim
2	0,0153	0,2795	Sim
3	0,1927	0,3121	Sim
4	0,0352	0,1644	Sim
5	0,0541	0,2593	Sim
6	0,1065	0,2918	Sim
7	0,1086	0,3100	Sim
8	0,1728	0,2380	Sim
9	0,0137	0,2709	Sim
10	0,0256	0,2590	Sim
11	0,1286	0,2737	Sim
12	0,1868	0,2739	Sim
13	$2,4218 \times 10^{-3}$	0,2727	Sim
14	0,8085	0,6118	Sim
15	$1,9513 \times 10^{-3}$	0,2590	Sim
16	$9,8724 \times 10^{-3}$	0,1729	Sim
17	$3,6279 \times 10^{-3}$	0,2137	Sim
18	0,0207	0,3070	Sim

473

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.  
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(\*\*)  $H_{ii}$  são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

### Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".  
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

### Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,22 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

### Teste de Kolmogorov-Smirnov

474

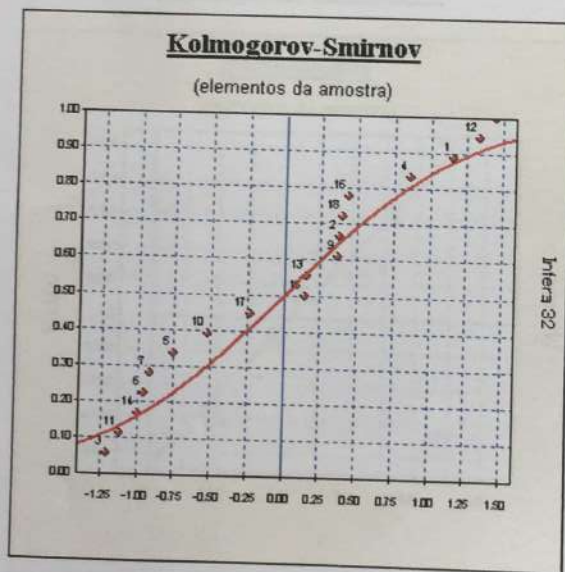
Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-65461,6110	0,1134	0,0556	0,1133	0,0578
11	-60283,8667	0,1328	0,1111	0,0772	0,0217
14	-54038,3873	0,1592	0,1667	0,0480	$7,4705 \times 10^{-3}$
6	-51823,6172	0,1693	0,2222	$2,6488 \times 10^{-3}$	0,0529
7	-49459,7647	0,1806	0,2778	0,0416	0,0972
5	-40967,6973	0,2247	0,3333	0,0530	0,1086
10	-28212,1741	0,301	0,3889	0,0321	0,0876
17	-12402,9993	0,409	0,4444	0,0205	0,0350
15	7787,8258	0,557	0,5000	0,1127	0,0571
13	8299,1684	0,561	0,5556	0,0608	$5,3384 \times 10^{-3}$
9	19881,1936	0,643	0,6111	0,0876	0,0321
2	20480,6263	0,647	0,6667	0,0362	0,0193
18	21812,2762	0,656	0,7222	0,0102	0,0657
16	23933,6110	0,671	0,7778	0,0514	0,1070
4	46851,0808	0,806	0,8333	0,0287	0,0268
1	62346,2620	0,875	0,8889	0,0418	0,0137
12	72628,7842	0,910	0,9444	0,0211	0,0344
8	78629,2892	0,927	1,0000	0,0177	0,0732

Maior diferença obtida : 0,1133 Valor crítico : 0,2780 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Observação: O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



61

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaalias@gmail.com](mailto:jhtaalias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

*[Assinatura manuscrita]*

475

### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ... : 10  
Número de elementos negativos ... : 8  
Número de sequências ..... : 11  
Média da distribuição de sinais ..... : 9  
Desvio padrão ..... : 2,121

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,7933  
Limite superior . . : 0,3009  
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*

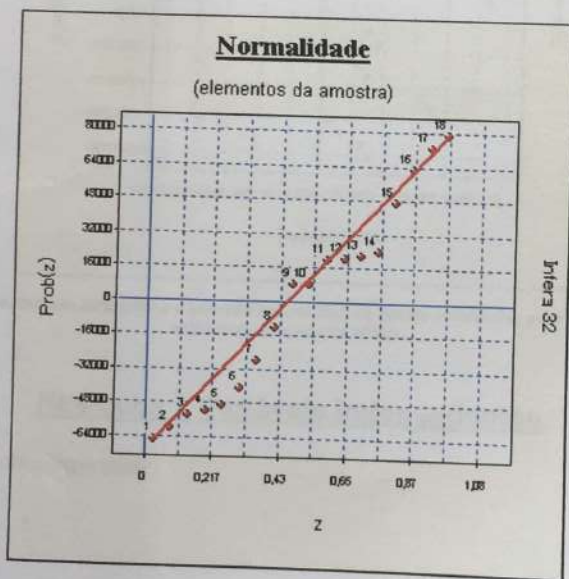
### Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,4714  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

### Reta de Normalidade



62

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

4x6

### Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2305  
(nível de significância de 5,0%)

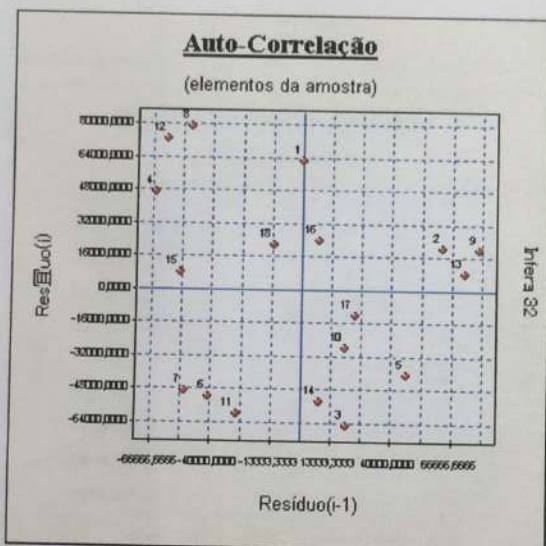
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,83 4-DU = 2,17

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

### Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

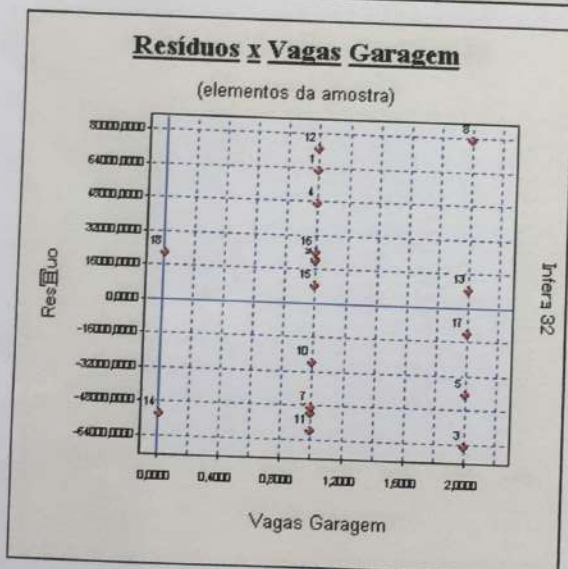
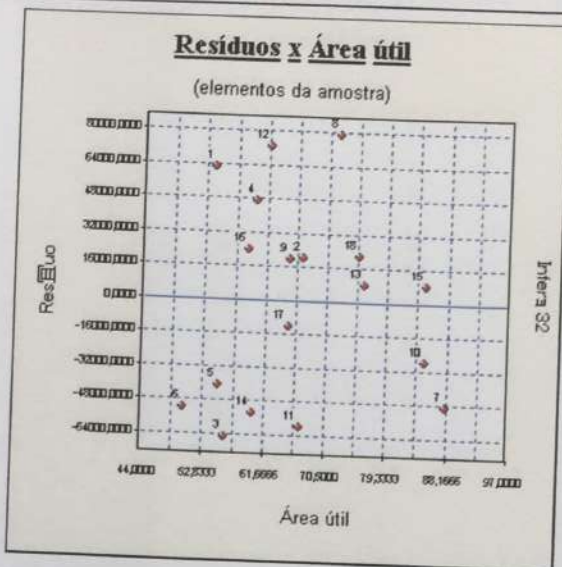
### Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

63

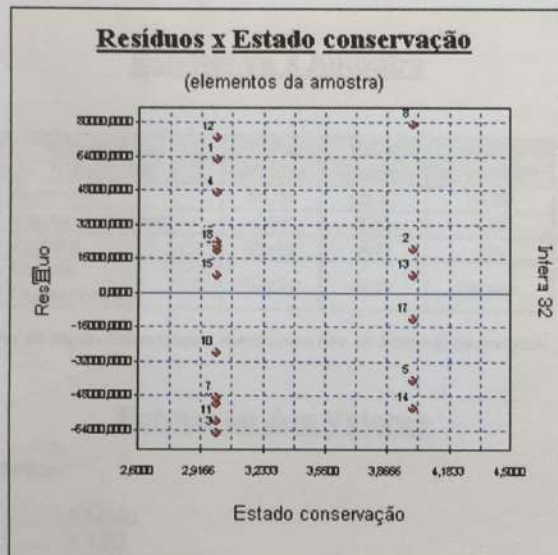
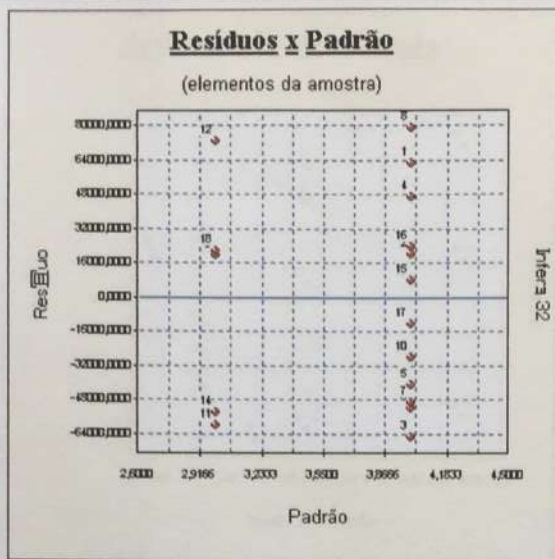
José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

477



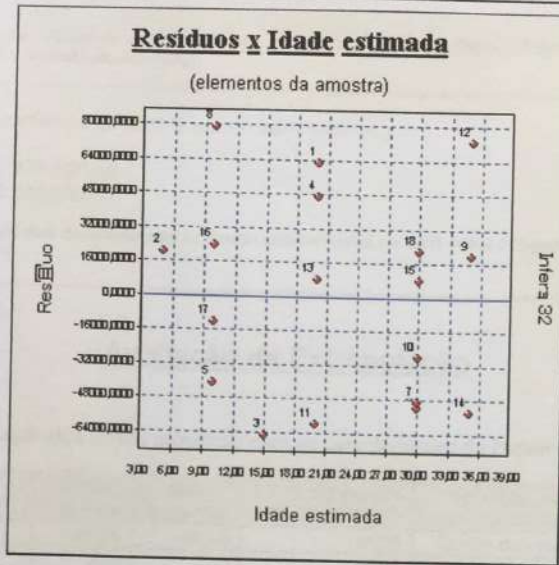


478



**Resíduos x Variáveis Omitidas**

479



**Estimativa x Amostra**

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área útil	50,00	88,00	54,00
Vagas Garagem	0,01	2,00	1,00
Padrão	Médio	Alto	Alto
Estado conservação	Regular	Bom	Regular

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

**Formação dos Valores**

Variáveis independentes :

- Área útil ..... = 54,00
- Vagas Garagem ..... = 1,00
- Padrão ..... = Alto
- Estado conservação .. = Regular

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Idade estimada ..... = 20,00

Estima-se Valor de venda em Outubro/2019 = R\$ 513.653,74

480

O modelo utilizado foi : [Valor de venda] = -332983 + 4082,5 x [Área útil] + 38643 x [Vagas Garagem] + 101443 x [Padrão] + 60589 x [Estado conservação]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 478.620,66

Máximo : R\$ 548.686,81

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

### Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área útil	50,00	88,00	54,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Vagas Garagem	0,01	2,00	1,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão	Médio	Alto	Alto	Dentro do intervalo	Aprovada
Estado conservação	Regular	Bom	Regular	Dentro do intervalo	Aprovada

\* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Var	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área útil	497.323,62	652.459,76	513.653,74	Dentro do intervalo
Vagas Garagem	475.397,35	552.296,55	513.653,74	Dentro do intervalo
Padrão	412.210,97	513.653,74	513.653,74	Dentro do intervalo
Estado conservação	513.653,74	574.242,35	513.653,74	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área útil	Aprovada
Vagas Garagem	Aprovada
Padrão	Aprovada
Estado conservação	Aprovada

\*\* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

### Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )  
Intervalo de confiança de 80,0 % :

67

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaalias@gmail.com](mailto:jhtaalias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

481

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área útil	493.435,47	533.872,01	40.436,54	7,87
Vagas Garagem	507.200,54	520.106,94	12.906,40	2,51
Padrão	500.335,52	526.971,96	26.636,44	5,19
Estado conservação	500.355,00	526.952,48	26.597,48	5,18
E(Valor de venda)	432.570,52	594.736,95	162.166,43	31,57
Valor Estimado	478.620,66	548.686,81	70.066,15	13,64

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

### Varição da Função Estimativa

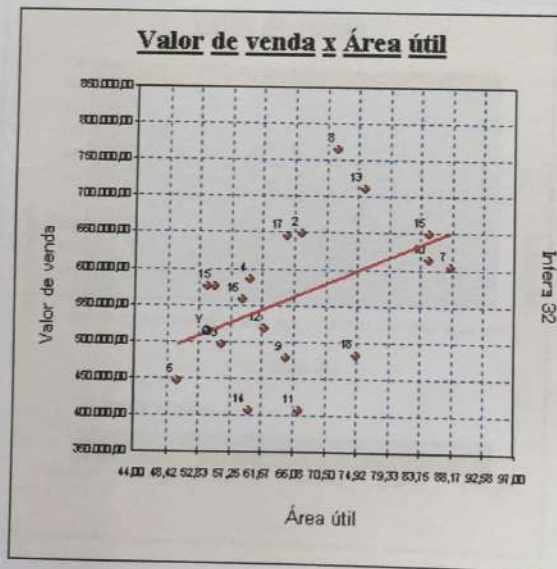
Varição da variável dependente (Valor de venda) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área útil	4082,5301	0,4292%
Vagas Garagem	38642,8126	0,0752%
Padrão	1,0144x10 <sup>3</sup>	0,7900%
Estado conservação	60588,6165	0,3539%

(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(\*\*) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

### Gráficos da Regressão (2D)

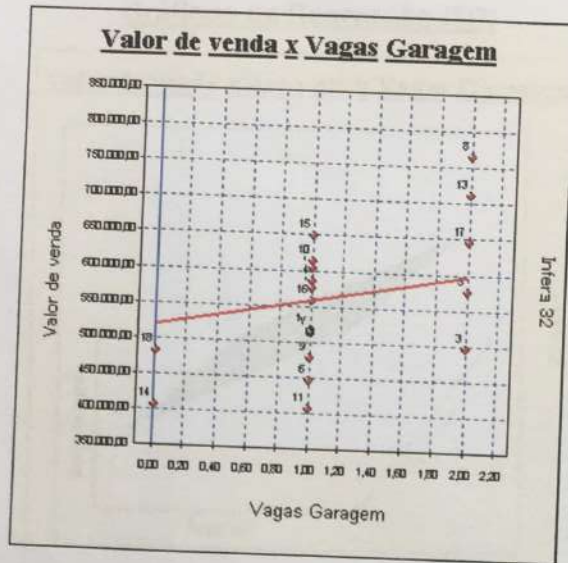


68

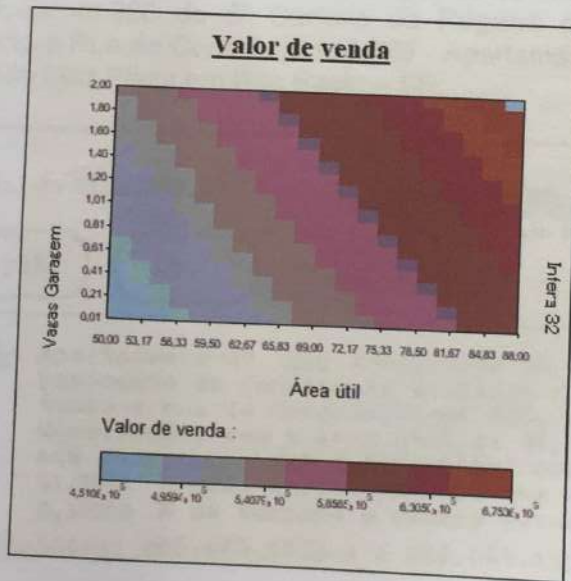
José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaeltias@gmail.com](mailto:jhtaeltias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

*[Handwritten signature]*

482 / 1

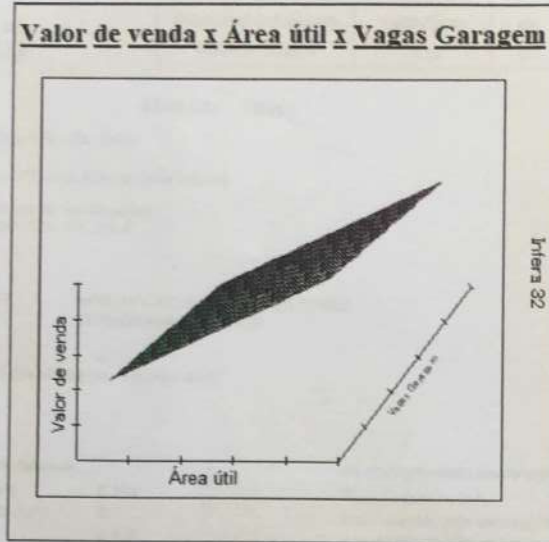


### Curvas de Nível



483

**Gráficos da Regressão (3D)**



2) Laudo técnico pericial de avaliação acerca do imóvel 02, objeto da matrícula 40.328 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sito à Rua da Consolação nº 328 - Apartamento nº 1810 do Edifício São Luiz Plaza em São Paulo - SP:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matricula -40.328-  
ficha -1-

São Paulo, 26 de Abril de 1983

**IMÓVEL:** Apartamento nº 1810 localizado no 18º andar ou 23º pavimento do Condomínio Edifício SÃO LUIZ PLAZA, situado a rua da Consolação nº 328, no 7º Subdistrito Consolação, com a área útil de 39,345 ms<sup>2</sup>, área comum de 15,4561 ms<sup>2</sup> e área total construída de 54,8011 ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,15068 % no terreno e demais coisas comuns.

**Contribuintes:** 006.064.2863-1 e 006.064.1955-1

70

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: (11) 38574277 E-mail: [jhtaeltias@gmail.com](mailto:jhtaeltias@gmail.com) Celular: (19) 997735358

484



**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
006.064.3495-1	2019	01	01/01/2019

Situação: Ativa

Local do Imóvel:  
R DA CONSOLACAO, 328 - BX 246 P  
CEP 01302-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R DA CONSOLACAO, 328 - BX 246 P  
CEP 01302-000

Contribuinte(s):  
CPF 808.990.308-82      ARIEME CAETANO DA SILVA PEREZ  
CPF 112.473.378-71      CARLOS RAMON PEREZ

Mensagens:  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 5.339  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 5.339  
Testada (m): 74,28

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 29  
Área ocupada pela construção (m²): 3.637  
Ano da construção corrigido: 1982  
Padrão da construção: 2-C  
Uso: garagem

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR										
CONSTRUÇÃO	29	X	2.139,00	X	0,6000	CONSTRUÇÃO		37.219,00	X	1,000000	= (A)									
TERRENO INCORP	5.339	X	5.096,00	X	0,7506	X	TIPO TERR	1,0000	X	CONDOMIN	1,6000	X	FRAÇÃO IDEAL	0,0008	=	TERRENO INCORPORADO	26.141,00	X	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		X		X		X	TIPO TERR		X	CONDOMIN		X	FRAÇÃO IDEAL		=	TERRENO NÃO INCORPORADO		X		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A + B) - DESCONTO	63.360,00	X	ALÍQUOTA	0,010	+ DESCONTOS/ACRÉSCIMOS	-190,08	= IMPOSTO CALCULADO	443,52	X	FAT ESPEC	1,000000	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	-58,22	= IMPOSTO A PAGAR	385,30	= (D)
------------------------------------	-----------	---	----------	-------	------------------------	---------	---------------------	--------	---	-----------	----------	-----------------------	--------	-------------------	--------	-------

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)		X	ALÍQUOTA		+ DESCONTOS/ACRÉSCIMOS		= IMPOSTO CALCULADO		X	FAT ESPEC		+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		= IMPOSTO A PAGAR	0,00	= (E)
---------------------	--	---	----------	--	------------------------	--	---------------------	--	---	-----------	--	-----------------------	--	-------------------	------	-------

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	385,30	-	VALOR COMPENSADO EM VIZINHO CÉDULO DA NF ELETRÔNICA	0,00	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	0,00	=	TOTAL A PAGAR	385,30	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO	09/02/2019
------------------------------	--------	---	---	------	-------------------------	------	---	---------------	--------	------------------------------------	------------

Data de Emissão: 27/09/2019  
Número do Documento: 1.2019.002223864-4  
Solicitante: JOSE HENRIQUE TAVARES DE ARAUJO ELIAS (CPF 079.528.888-36)

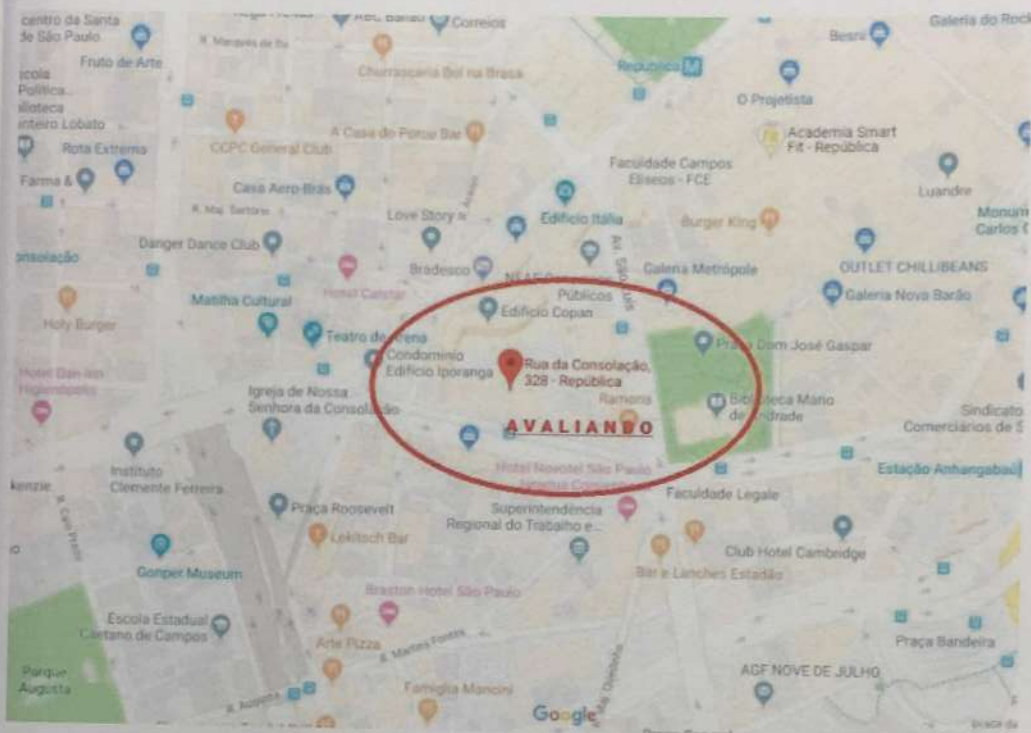
A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 26/12/2019, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

71

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaalias@gmail.com](mailto:jhtaalias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

485

2.1. Localização acerca do imóvel 02 avaliado:





496

2.2 Fotografias acerca do imóvel avaliado e de seu edifício:



Fotografia 01: Vista parcial da fachada do Edifício São Luiz Plaza.

48x



Fotografia 02: Vista parcial da fachada do Edifício São Luiz Plaza.

74

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

400  
/



Fotografia 03: Vista parcial da fachada do Edifício São Luiz Plaza.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.

489

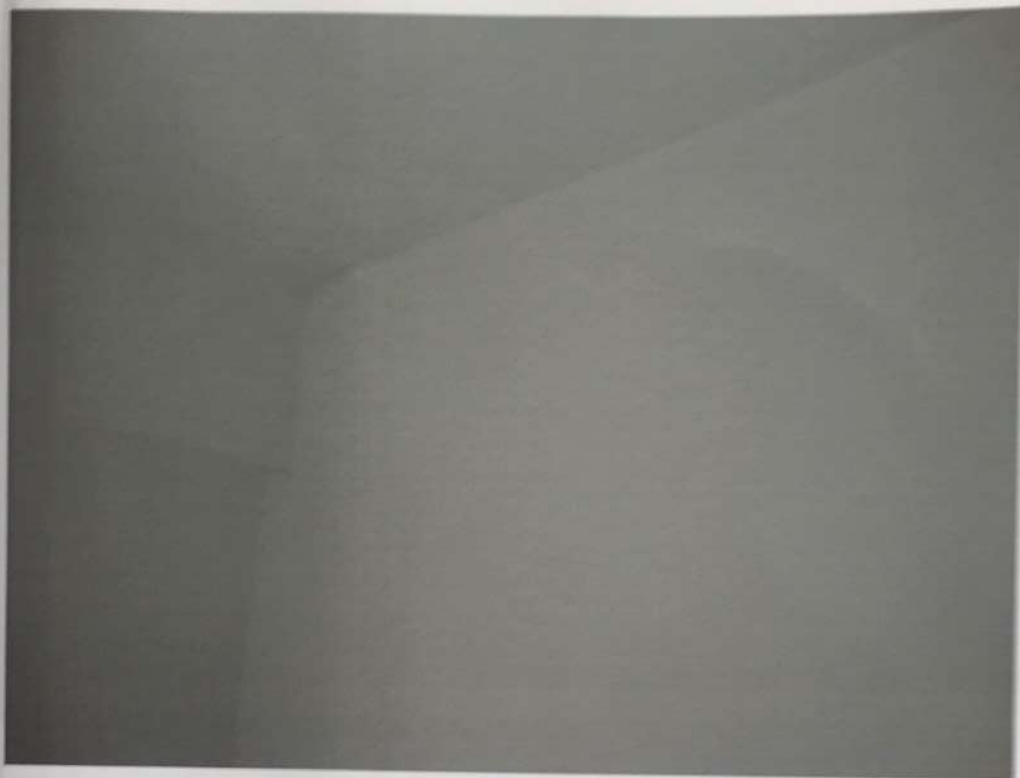


Fotografia 04: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

76

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

490

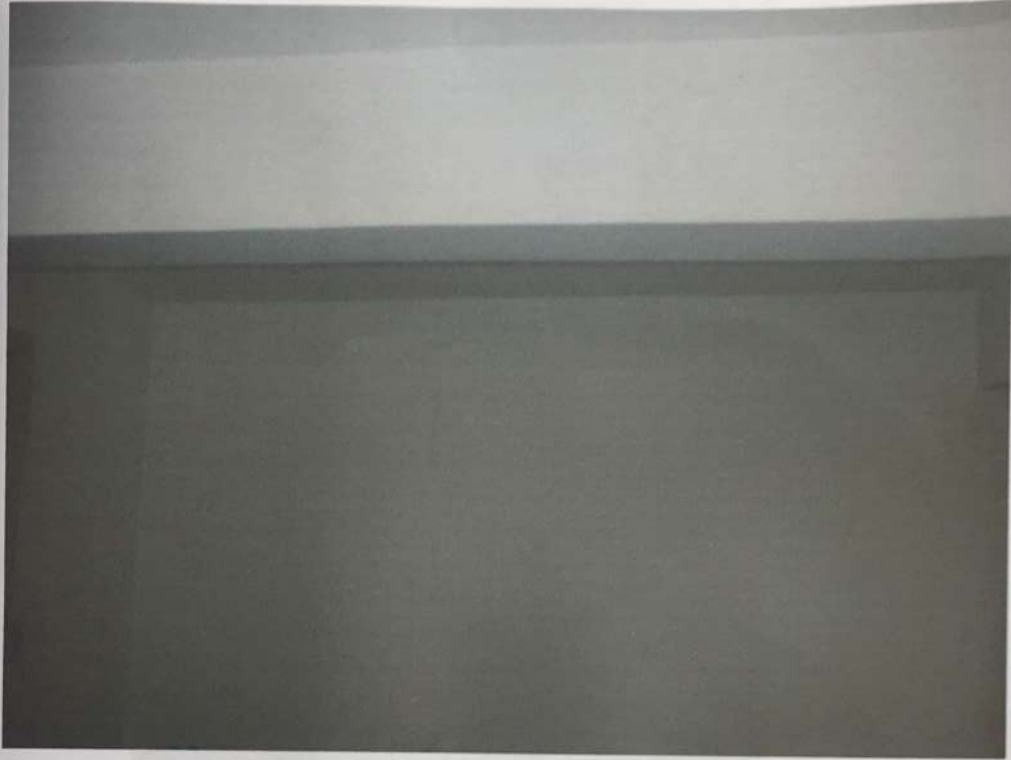


Fotografia 05: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

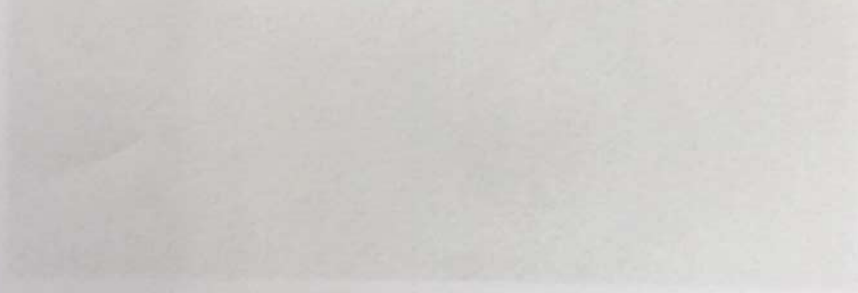
77

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaellas@gmail.com](mailto:jhtaellas@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

491



Fotografia 06: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.



78

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaalias@gmail.com](mailto:jhtaalias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

492  
↑



Fotografia 07: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

79

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

693



Fotografia 08: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

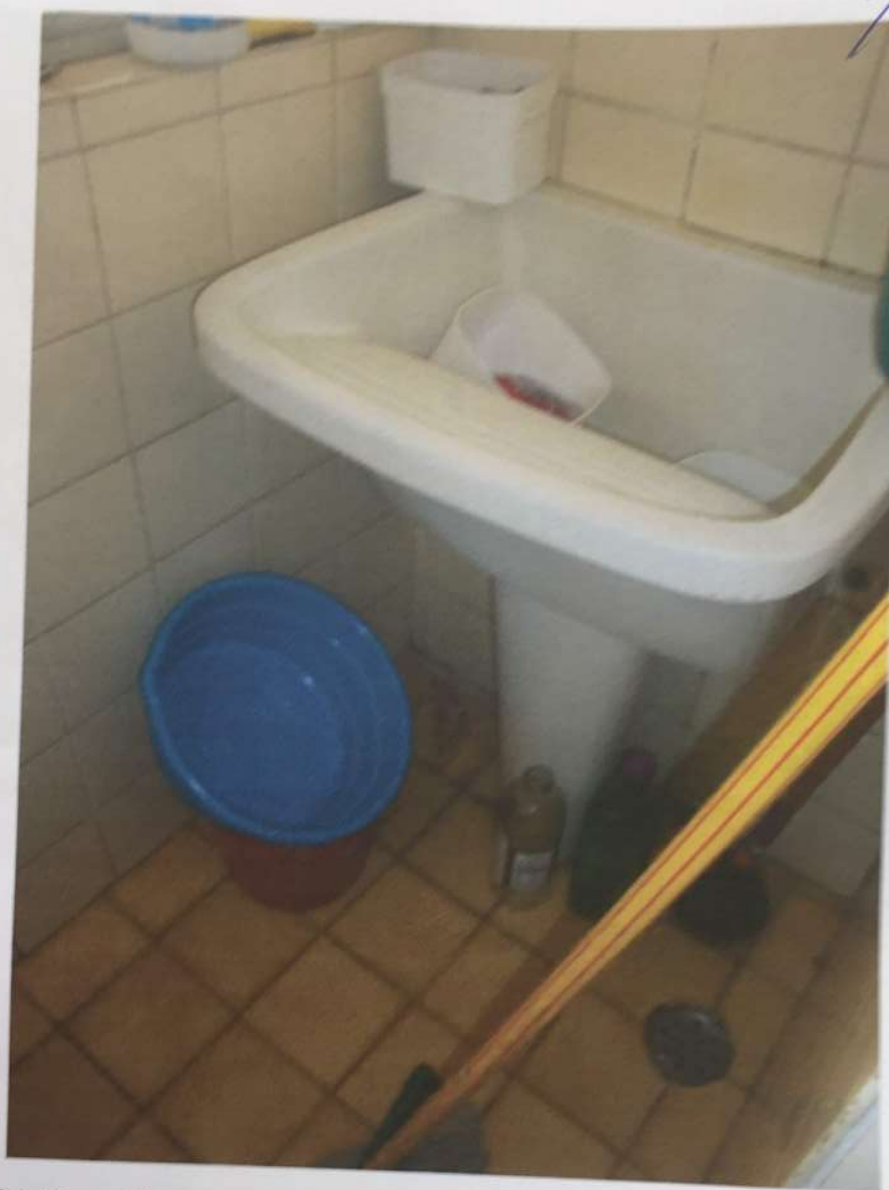
80

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaeltias@gmail.com](mailto:jhtaeltias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by several loops and a long horizontal stroke.



494



Fotografia 09: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

81

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaellas@gmail.com](mailto:jhtaellas@gmail.com) Celular: ( 19 ) 967735358

495  
/



Fotografia 10: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

82

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

496



Fotografia 11: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

83

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

497



Fotografia 12: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

84

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

498

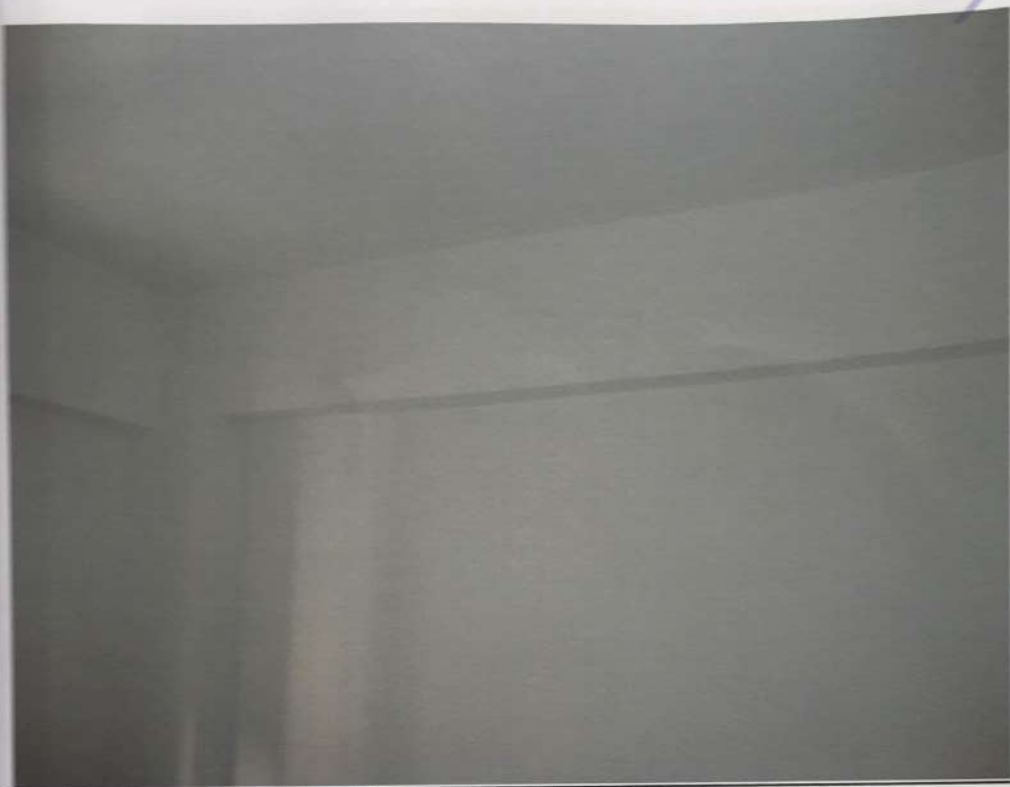


Fotografia 13: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

85

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaefias@gmail.com](mailto:jhtaefias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

499



Fotografia 14: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.



500



Fotografia 15: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

87

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

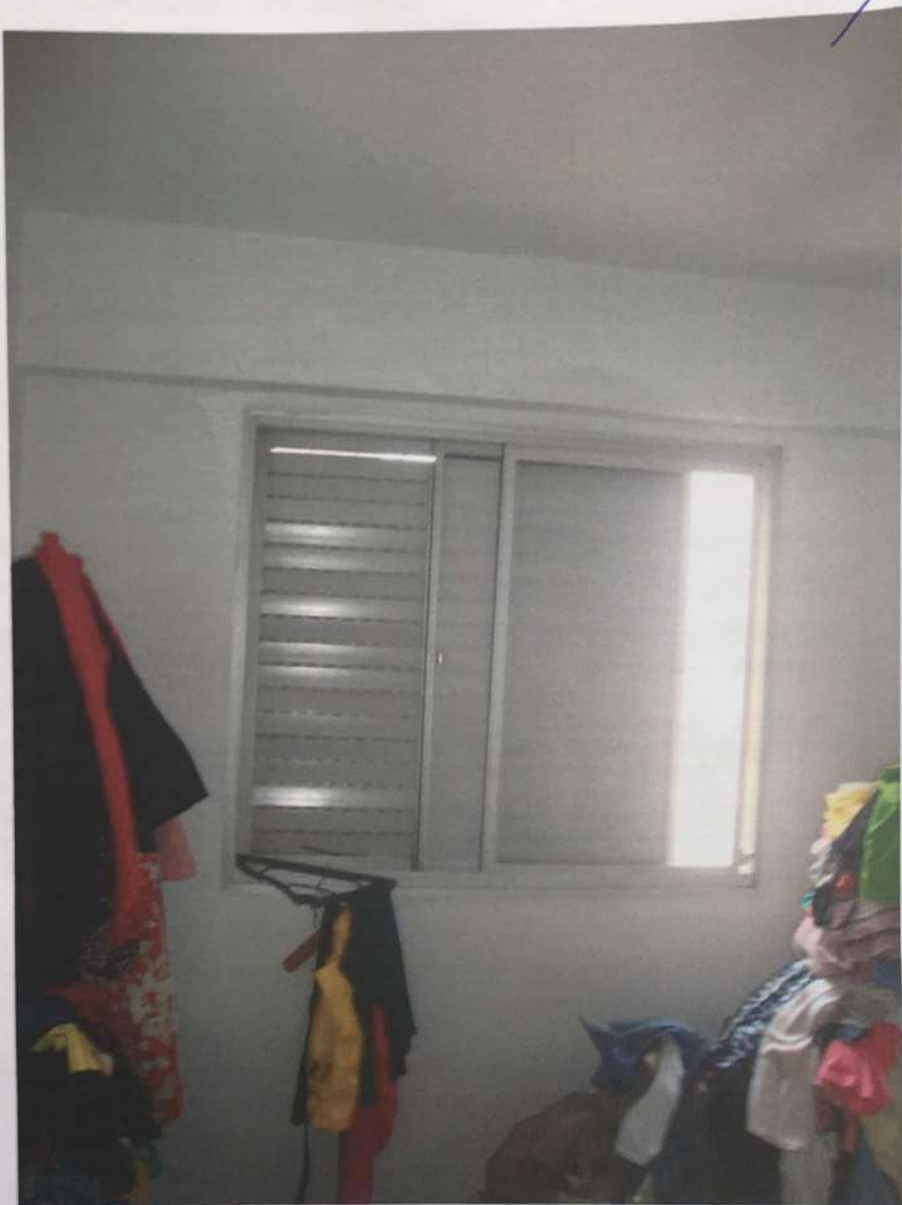
501  
1



Fotografia 16: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.



502  
/



Fotografia 17: Vista parcial acerca do imóvel avaliado.

89

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

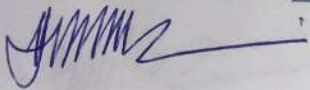
A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

403

2.3. Amostras comparativas assemelhadas:

Amostra 01:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DA CONSOLACAO, 328				
Empreendimento:	SAO LUIZ PLAZA	Edifício:			
Bairro:	REPUBLICA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Selto:	006	Quadra:	064	IF:	5.098,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:360.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	39.345 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	39.345 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI de Jogos; Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	PISO LAMINADO E BOX.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. MARIA HELENA	Site:			
Imobiliária:	TANIA AMORIM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.	Fone:	3255-1230 / 99182-4942		
Endereço:	RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIROS, 474 - HIGIENÓPOLIS				
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA NO 10º ANDAR - COM CONDOMINIO NO VALOR DE R\$ 675,00 MENSAIS.					



504



505

Amostra 02:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DA CONSOLACAO, 328				
Empreendimento:	SAO LUIZ PLAZA		Edifício:		
Bairro:	REPUBLICA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Setor:	006	Quadra:	064	IF:	5.098,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:335.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	39.345 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	39.345 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI de Jogos; Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica, 1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Area de Serviço, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Características:	PISO FRIO E BOX.				
Descrição do Imóvel:					
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. LUIS SANDRO FERREIRA DOS SANTOS	Site:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	97400-7422 / 96180-0253		
Endereço:	PLACA NO LOCAL.				
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA NO 9º ANDAR - COM CONDOMINIO NO VALOR DE R\$ 675,00 MENSAIS.					



506/1



307

Amostra 03:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R DA CONSOLACAO, 328			
Empreendimento:	SAO LUIZ PLAZA			
Bairro:	REPUBLICA	Edifício:	REPUBLICA	
Setor:	006	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor: REPUBLICA
Zoneamento Atual:	ZC	Quadra:	064	IF: 5.098,00
Melhoramento Urbano:		Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:340.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.: m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção:	Fração Ideal:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Regular
Área da Construção:	39.345 m <sup>2</sup>	Vagas Cobertas:	1	
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa: 39.345 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI de Jogos; Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	ARMÁRIOS EMBUITIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO FRIO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. LUIS SANDRO FERREIRA DOS SANTOS	Site:		
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	97400-7422 / 96180-0253	
Endereço:	PLACA NO LOCAL.			
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA NO 14º ANDAR - COM CONDOMINIO NO VALOR DE R\$ 675,00 MENSAIS.				

509



509

Amostra 04:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DA CONSOLACAO, 328	Edifício:	REPUBLICA		
Empreendimento:	SAO LUIZ PLAZA	Zona de Valor:	REPUBLICA		
Bairro:	REPUBLICA	IF:	5.098,00		
Setor:	006	Distrito:	REPUBLICA		
Zoneamento Atual:	ZC	Quadra:	064	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:340.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frente:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:	Fração Ideal:				
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	39.345 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	39.345 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI de Jogos; Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIO DE COZINHA - BOX - PISO LAMINADO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ERICK		Site:		
Imobiliária:	REBECA IMÓVEIS		Fone:	3358-1500 / 98172-0513	
Endereço:	AV. PACAEMBU, 1089 - APACAEMBU				
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA NO 4º ANDAR - COM CONDOMINIO NO VALOR DE R\$ 675,00 MENSAIS.					



510



511  
↑

Amostra 05:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R MARTINS FONTES, 268				
Empreendimento:	ARAPUA	Edifício:	REPUBLICA		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Setor:	006	Quadra:	013	IF:	4.197,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:			
Melhoramento Urbano:	Tipo de via: N/F				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:320.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:	Fração Ideal:				
Padrão:	PADRAO MÉDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Regular
Área da Construção:	40 m <sup>2</sup>				
Área Total:	40 m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório; 1 Cozinha, 1 Area de Serviço, 3 Elevadores, 10 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO LAMINADO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. ROBSON	Site:			
Imobiliária:	LOPES STILLO IMÓVEIS	Fone:	2060-0989 / 95227-1571		
Endereço:	AV. PAES DE BARROS, 2045 - MOÓCA				
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA NO 9º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 260,00 MENSAIS.					

512

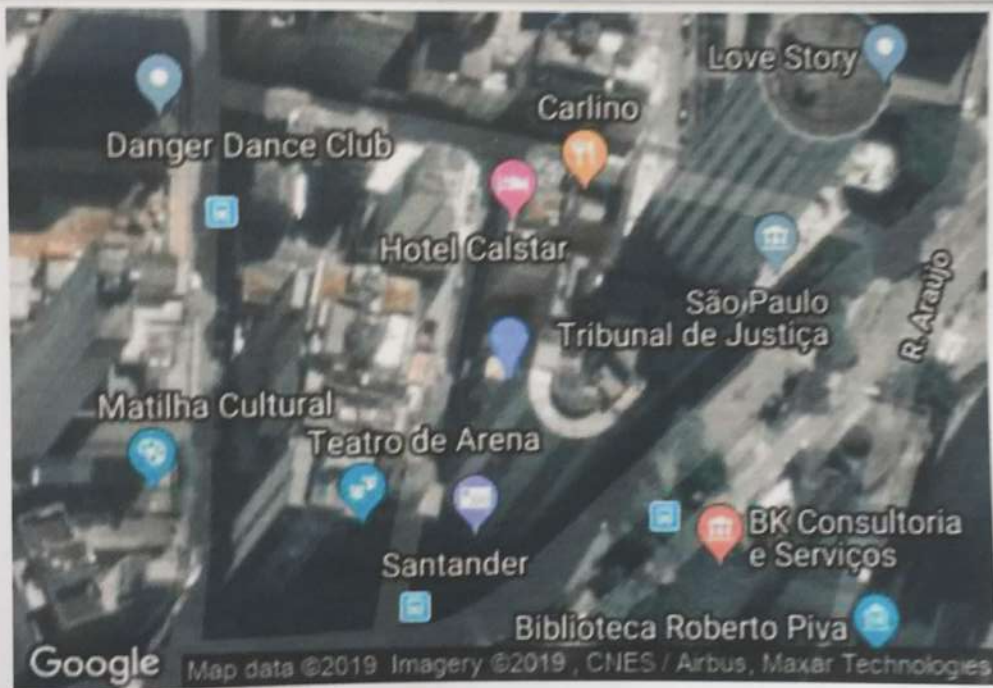


513

Amostra 06:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV IPIRANGA, 81				
Empreendimento:	CONSTANCIA				
Bairro:	REPUBLICA	Edifício:			
Setor:	007	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Zoneamento Atual:	ZC	Quadra:	091	IF:	5.462,00
Melhoramento Urbano:		Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:316.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	54	Conservação:	Regular
Área da Construção:	52 m <sup>2</sup>				
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	8.43 m <sup>2</sup>	Área Privativa:	52 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 13 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM BOX E PISO DE TACO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. AMANDA	Site:			
Imobiliária:	NORTELAR IMÓVEIS	Fone:	3972-0000 / 94751-8441		
Endereço:	AV. ITABERABA, 876 - FREGUESIA DO Ô				
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA EM ANDAR INTERMEDIARIO - COM CONDOMINIO NO VALOR DE R\$ 500,00 MENSAIS.					

314  
↗



515

Amostra 07:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DA CONSOLACAO, 927				
Empreendimento:	DIX	Edifício:			
Bairro:	CONSOLACAO	Distrito:	CONSOLACAO	Zona de Valor:	BELA VISTA
Setor:	010	Quadra:	014	IF:	6.295,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frente:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MÉDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Regular
Área da Construção:	40 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	40 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 DORMITÓRIO; 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NO DORMITÓRIO; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE MADEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. JANE LOURENÇO	Site:			
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA AIKO BEATRIZ	Fone:	3337-6535 / 98126-8309		
Endereço:	RUA AMARAL GURGEL, 104				
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 520,00 MENSALS.					

*[Handwritten signature]*

516



*[Handwritten signature]*

517

Amostra 08:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DA CONSOLACAO, 927				
Empreendimento:	DIX	Edifício:			
Bairro:	CONSOLACAO	Distrito:	CONSOLACAO	Zona de Valor:	BELA VISTA
Setor:	010	Quadra:	014	IF:	6.295,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:280.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:			
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MÉDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Ruim
Área da Construção:	40 m <sup>2</sup>				
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	40 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório; 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NO DORMITÓRIO; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE MADEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. LEANDRO	Site:			
Imobiliária:	A2 JARDINS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Fone:	3081-2251 / 99898-8044		
Endereço:	RUA AMARAL GURGEL, 104				

OBS: UNIDADE A VENDA NO 14º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 520,00 MENSAIS - NECESSÁRIO REFORMA.





518



*[Handwritten signature]*

519

Amostra 09:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R REGO FREITAS, 355				
Empreendimento:	GLIDDEM	Edifício:	GLIDDEN		
Bairro:	REPUBLICA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Setor:	007	Quadra:	084	IF:	3.960,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:320.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frente:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MÉDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	55	Conservação:	Regular
Área da Construção:	42 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	42 m²
Infra-Estrutura:	TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIO DE COZINHA - BOX - PISO DE TACO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. MARIA HELENA	Site:			
Imobiliária:	TANIA AMORIM CONSULTORIA IMOBILIARIA	Fone:	3255-1230 / 99182-4942		
Endereço:	RUA MINAS GERAIS, 181 - HIGIENÓPOLIS				
OBS: UNIDADE DISPONIVEL PARA VENDA EM ANDAR INTERMEDIARIO - COM CONDOMINIO NO VALOR DE R\$ 450,00 MENSAIS.					

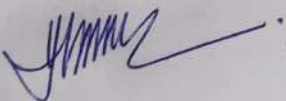
520



521

Amostra 10:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV IPIRANGA, 84				
Empreendimento:	IPORANGA				
Bairro:	REPUBLICA	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Setor:	006	Quadra:	003	IF:	5.295,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:310.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	55	Conservação:	Regular
Área da Construção:	45 m <sup>2</sup>				
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	45 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:					
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 5 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	PISO DE TACO E BOX.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. ARTHUR STEFANELLI E COSTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			Site:	
Imobiliária:	LTDA.			Fone:	3138-7700 / 97146-4215
Endereço:	RUA FREI CANECA, 205 - CONSOLAÇÃO				
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA NO 6º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 390,00 MENSAIS.					



522  
/



523

Amostra 11:

Data:	30/07/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R MAJOR SERTORIO, 235				
Empreendimento:	MAJOR SERTORIO				
Bairro:	REPUBLICA	Edifício:	REPUBLICA		
Setor:	007	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Zoneamento Atual:	ZC	Quadra:	083	IF:	3.962,00
Melhoramento Urbano:		Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:390.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MÉDIO COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	55 m <sup>2</sup>				
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	55 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	TV a Cabo.				
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM PISO DE MADEIRA NO DORMITÓRIO E NA SALA; PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E W.C.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. KÁTIA MANCEBO	Site:			
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone:	4012-7505 / 94012-7505		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 395,00 MENSAIS - ESQUINA COM A RUA REGO FREITAS - ÍNDICE FISCAL: 3.942,00 / 2019.					

524

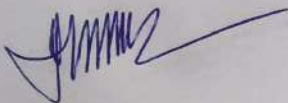


A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

525

Amostra 12:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R MARTINS FONTES, 164				
Empreendimento:	SAINT CHARLES				
Bairro:	CENTRO	Edifício:	REPUBLICA		
Setor:	006	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor:	REPUBLICA
Zoneamento Atual:	ZC	Quadra:	013	IF:	4.197,00
Melhoramento Urbano:		Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m <sup>2</sup>	Prof. Equiv.:	N/F		
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:			
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MÉDIO COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	50 m <sup>2</sup>				
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa:	50 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório; 1 Cozinha, 1 Banheiro; 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NO DORMITÓRIO; ARMÁRIO DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO PORCELANATO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. MARCELO	Site:			
Imobiliária:	MIRANTE IMÓVEIS	Fone:	2971-7963 / 97506-6573		
Endereço:	RUA FRANCISCA JÚLIA, 75				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 11º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 500,00 MENSAIS.					





526

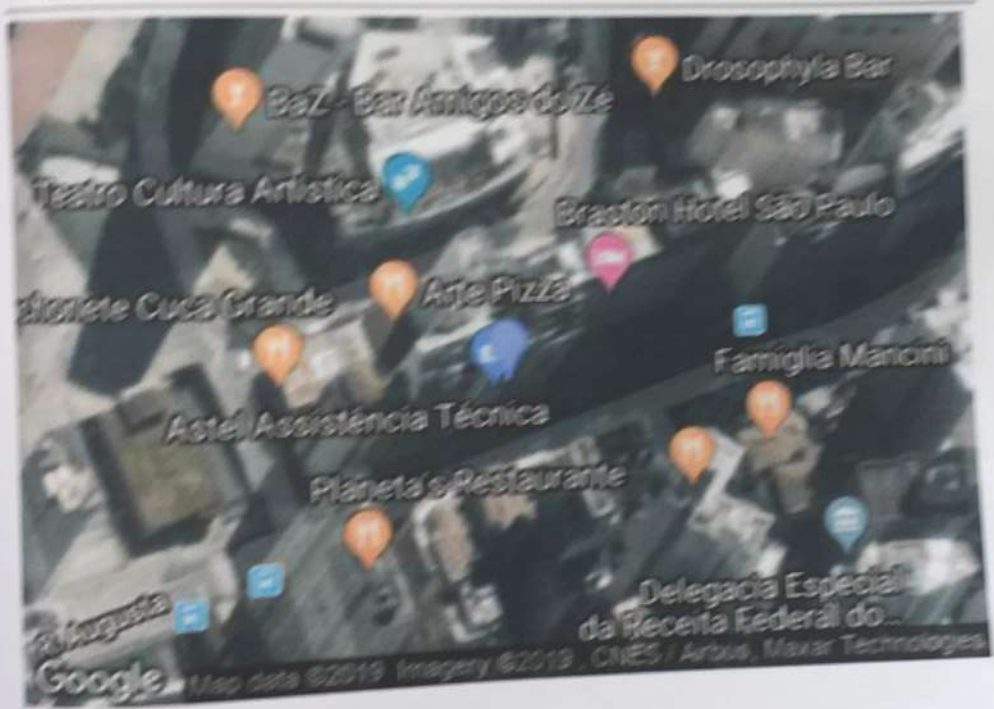


527

Amostra 13:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R MARTINS FONTES, 364			
Empreendimento:	TRIBETEJO			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Edifício: REPUBLICA	
Setor:	006	Quadra:	013	Zona de Valor: REPUBLICA
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		IF: 4.197,00
Melhoramento Urbano:				Tipo de via: N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:405.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	58 m <sup>2</sup>			
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa: 58 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.			
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NO DORMITÓRIO; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE TACO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. ZÉLIA	Site:		
Imobiliária:	CASA FORTE IMÓVEIS	Fone:	2208-5555 / 99327-5204	
Endereço:	RUA EZEQUIEL FREIRE, 35			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - COM CONDOMINIO DE R\$ 410,00 MENSAIS.				

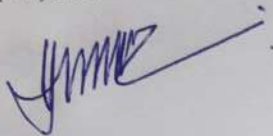
528



529  
↙

Amostra 14:

Data:	30/09/2019	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R MARTINS FONTES, 364			
Empreendimento:	TRIBETEJO			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	Edifício:	
Setor:	006	Quadra:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	013	IF: 4.197,00
Melhoramento Urbano:	Tipo de via: N/F			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$415.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	m <sup>2</sup>	Frente:	m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO COM ELEVADOR	Idade Estimada:	45	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	58 m <sup>2</sup>			
Área Total:	m <sup>2</sup>	Área Comum:	m <sup>2</sup>	Área Privativa: 58 m <sup>2</sup>
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.			
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NO DORMITÓRIO; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE TACO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. RAFAEL	Site:		
Imobiliária:	TECAD IMÓVEIS	Fone:	3133-2100 / 96458-5089	
Endereço:	RUA FERNANDO DE ALQUERQUE, 72 - CONSOLAÇÃO			
OBS: UNIDADE A VENDA EM ANDAR INTERMEDIARIO - COM CONDOMINIO DE R\$ 410,00 MENSAIS.				



530



531

Mapa de localização acerca das amostras comparativas:



24. Cálculo, em Outubro/2019, acerca do valor venal do imóvel 02:

(Valor de venda) = (Valor de Transação) ou (Valor de oferta x 0,9).

532  
/

### Amostras

Área útil	Vagas Garagem	«Idade estimada»	«Padrão»	Estado conservação	Valor de venda
39,35	1,00	30,00	Médio	Regular	324.000,00
39,35	1,00	30,00	Médio	Regular	301.500,00
39,35	1,00	30,00	Médio	Regular	306.000,00
39,35	1,00	30,00	Médio	Regular	306.000,00
40,00	0,01	45,00	Médio	Regular	288.000,00
52,00	0,01	54,00	Médio	Regular	284.400,00
40,00	0,01	45,00	Médio	Regular	315.000,00
40,00	0,01	45,00	Médio	Ruim	252.000,00
42,00	0,01	55,00	Médio	Regular	288.000,00
45,00	0,01	55,00	Médio	Regular	279.000,00
55,00	0,01	45,00	Médio	Bom	351.000,00
50,00	0,01	40,00	Médio	Regular	315.000,00
58,00	0,01	45,00	Médio	Bom	364.500,00
58,00	0,01	45,00	Médio	Bom	373.500,00

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor de venda

Variáveis Independentes :

• Área útil

• Vagas Garagem

• Idade estimada (variável não utilizada no modelo)

• Padrão (variável não utilizada no modelo)

Classificação :  
Muito baixo = 1; Baixo = 2; Médio = 3; Alto = 4; Muito alto = 5; Luxo = 6; Extremo luxo = 7;

• Estado conservação

Classificação :  
Novo = 5; Bom = 4; Regular = 3; Ruim = 2; Péssimo = 1;

119

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: (11) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: (19) 997735358



### Estatísticas Básicas

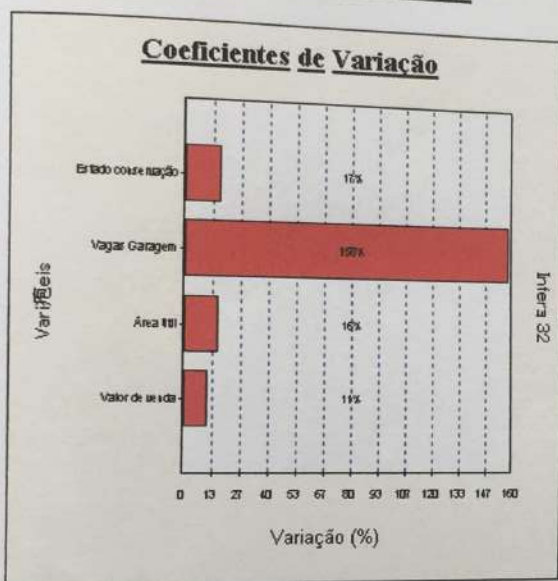
Nº de elementos da amostra : 14  
 Nº de variáveis independentes : 3  
 Nº de graus de liberdade : 10  
 Desvio padrão da regressão : 14373,1031

533  
 ↗

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor de venda	310564,29	33942,9976	10,93%
Área útil	45,53	7,4409	16,34%
Vagas Garagem	0,29	0,4641	158,48%
Estado conservação	3,14	0,5345	17,01%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.

### Distribuição das Variáveis



### Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

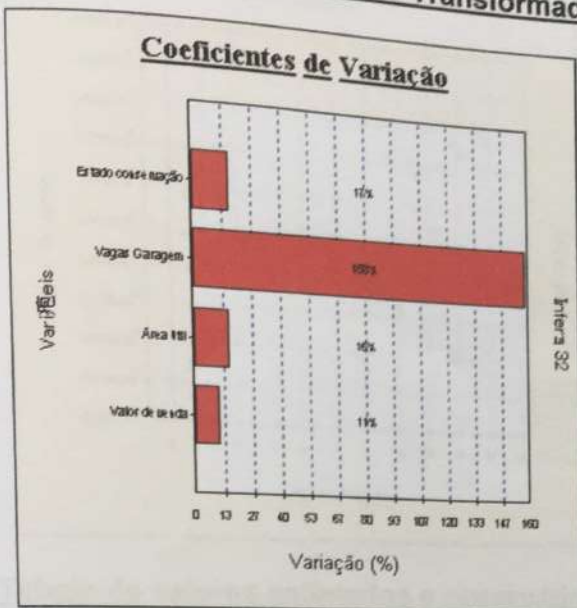
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor de venda	310564,29	33942,9976	252000,00	373500,00	121500,00	10,9294
Área útil	45,53	7,4409	39,35	58,00	18,65	16,3434
Vagas Garagem	0,29	0,4641	0,01	1,00	0,99	158,4797
Estado conservação	3,1428	0,5345	2,0000	4,0000	2,0000	17,0075

*[Handwritten signature]*

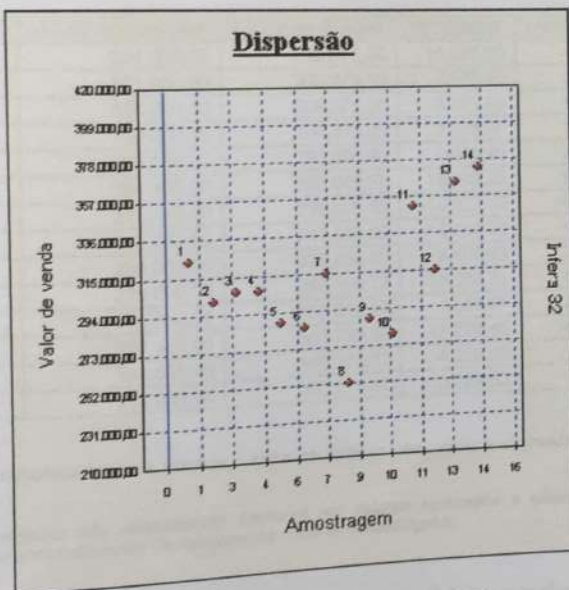


534  
↗

### Distribuição das Variáveis não Transformadas

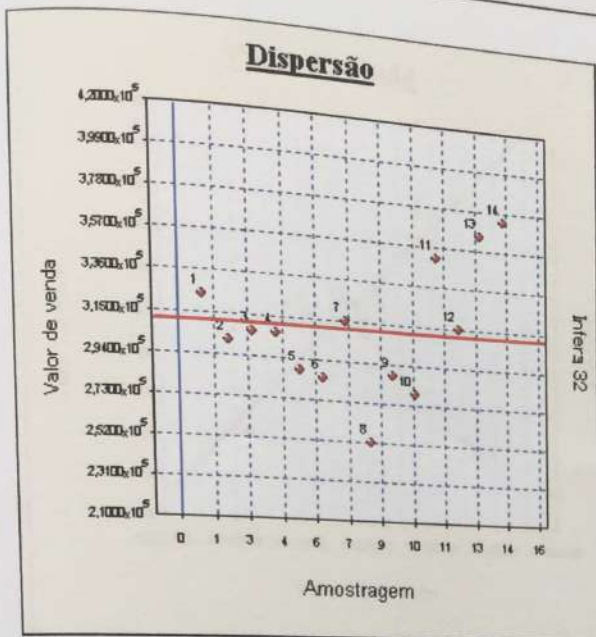


### Dispersão dos elementos



### Dispersão em Torno da Média

535



**Tabela de valores estimados e observados**

Valores para a variável Valor de venda.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	324.000,00	309.375,00	-14.625,00	-4,5139 %
2	301.500,00	309.375,00	7.875,00	2,6119 %
3	306.000,00	309.375,00	3.375,00	1,1029 %
4	306.000,00	309.375,00	3.375,00	1,1029 %
5	288.000,00	295.076,90	7.076,90	2,4573 %
6	284.400,00	303.049,28	18.649,28	6,5574 %
7	315.000,00	295.076,90	-19.923,10	-6,3248 %
8	252.000,00	241.836,00	-10.164,00	-4,0333 %
9	288.000,00	296.405,63	8.405,63	2,9186 %
10	279.000,00	298.398,73	19.398,73	6,9529 %
11	351.000,00	358.283,27	7.283,27	2,0750 %
12	315.000,00	301.720,55	-13.279,45	-4,2157 %
13	364.500,00	360.276,37	-4.223,63	-1,1587 %
14	373.500,00	360.276,37	-13.223,63	-3,5405 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

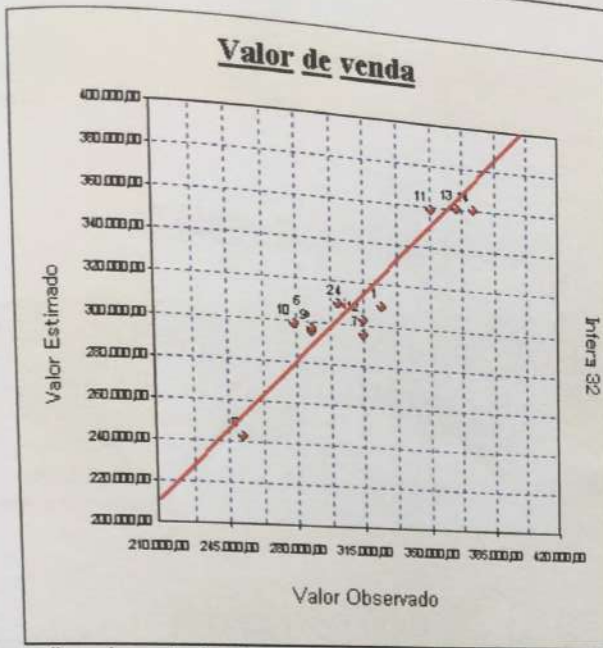
As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

**Valores Estimados x Valores Observados**

122

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

536



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

### Modelo da Regressão

$$[\text{Valor de venda}] = 108631 + 664,36 \times [\text{Área útil}] + 14879 \times [\text{Vagas Garagem}] + 53241 \times [\text{Estado conservação}]$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor de venda}] = 108631 + 664,36 \times [\text{Área útil}] + 14879 \times [\text{Vagas Garagem}] + 53241 \times [\text{Estado conservação}]$$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área útil	b1 = 664,3647	1116,5037	-867,6835	2196,4129
Vagas Garagem	b2 = 14878,7218	11545,7847	-964,2164	30721,6601
Estado conservação	b3 = 53240,8984	13236,8356	35077,5275	71404,2692

### Correlação do Modelo

123

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9285  
 Valor t calculado ..... : 7,906  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ..... : 0,8621  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,8207

537 ✓

### Tabela de Somatórios

	1	Valor de venda	Área útil	Vagas Garagem	Estado conservação
Valor de venda	4,3479x10 <sup>6</sup>	1,3652x10 <sup>12</sup>	2,0019x10 <sup>8</sup>	1,2686x10 <sup>6</sup>	1,3880x10 <sup>7</sup>
Área útil	637,4000	2,0019x10 <sup>8</sup>	29739,6900	162,2000	2043,2000
Vagas Garagem	4,1000	1,2686x10 <sup>6</sup>	162,2000	4,0010	12,3200
Estado conservação	44,0000	1,3880x10 <sup>7</sup>	2043,2000	12,3200	142,0000

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,2911x10 <sup>10</sup>	3	4,3039x10 <sup>9</sup>	20,83
Residual	2,0658x10 <sup>9</sup>	10	2,0658x10 <sup>8</sup>	
Total	1,4977x10 <sup>10</sup>	13	1,1521x10 <sup>9</sup>	

F Calculado : 20,83  
 F Tabelado : 3,708 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,3x10<sup>-2</sup>%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

### Correlações Parciais

	Valor de venda	Área útil	Vagas Garagem	Estado conservação
Valor de venda	1,0000	0,6825	-0,0230	0,9152
Área útil	0,6825	1,0000	-0,5450	0,7725
Vagas Garagem	-0,0230	-0,5450	1,0000	-0,1754
Estado conservação	0,9152	0,7725	-0,1754	1,0000

### Teste t das Correlações Parciais



538

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor de venda	Área útil	Vagas Garagem	Estado conservação
Valor de venda	¥			
Área útil	2,953	¥	-0,0727	7,183
Vagas Garagem	-0,0727	-2,055	¥	3,847
Estado conservação	7,183	3,847	-0,563	¥

Valor t tabelado (t crítico) : 1,812 (para o nível de significância de 10,0%)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0931

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área útil	b1	1,240	24%	Sim
Vagas Garagem	b2	1,732	11%	Sim
Estado conservação	b3	7,139	3,1x10 <sup>-3</sup> %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.  
 Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

### Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,5415

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área útil	b1	0,595	28%
Vagas Garagem	b2	1,289	11%
Estado conservação	b3	4,022	0,12%

### Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor de venda].

125

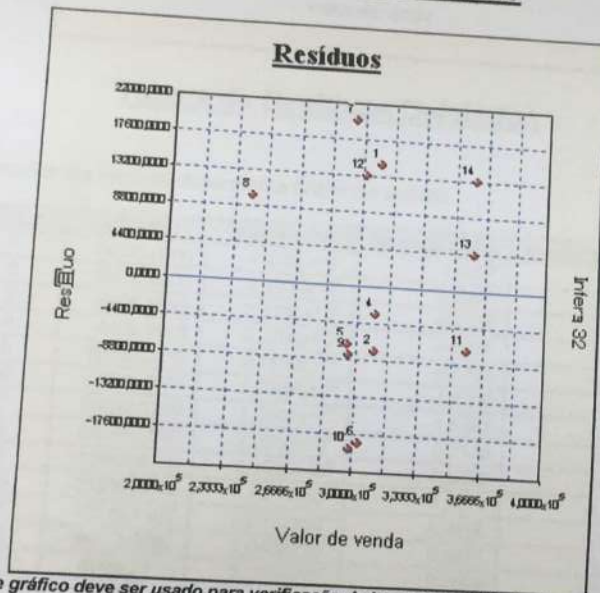
José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaalias@gmail.com](mailto:jhtaalias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358



539

Nº Am.	Observado	Estimado	Residuo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3,2400x10 <sup>5</sup>	3,0937x10 <sup>5</sup>	14625,0000	1,0175	1,1749	2,1389x10 <sup>8</sup>
2	3,0150x10 <sup>5</sup>	3,0937x10 <sup>5</sup>	-7874,9999	-0,5478	-0,6326	6,2015x10 <sup>7</sup>
3	3,0600x10 <sup>5</sup>	3,0937x10 <sup>5</sup>	-3374,9999	-0,2348	-0,2711	1,1390x10 <sup>7</sup>
4	3,0600x10 <sup>5</sup>	3,0937x10 <sup>5</sup>	-3374,9999	-0,2348	-0,2711	1,1390x10 <sup>7</sup>
5	2,8800x10 <sup>5</sup>	2,9507x10 <sup>5</sup>	-7076,9024	-0,4923	-0,6026	5,0082x10 <sup>7</sup>
6	2,8440x10 <sup>5</sup>	3,0304x10 <sup>5</sup>	-18649,2792	-1,2975	-1,5785	3,4779x10 <sup>8</sup>
7	3,1500x10 <sup>5</sup>	2,9507x10 <sup>5</sup>	19923,0975	1,3861	1,6964	3,9692x10 <sup>8</sup>
8	2,5200x10 <sup>5</sup>	2,4183x10 <sup>5</sup>	10163,9959	0,7071	1,0926	1,0330x10 <sup>8</sup>
9	2,8800x10 <sup>5</sup>	2,9640x10 <sup>5</sup>	-8405,6319	-0,5848	-0,6581	7,0654x10 <sup>7</sup>
10	2,7900x10 <sup>5</sup>	2,9839x10 <sup>5</sup>	-19398,7261	-1,3496	-1,4369	3,7631x10 <sup>8</sup>
11	3,5100x10 <sup>5</sup>	3,5828x10 <sup>5</sup>	-7283,2718	-0,5067	-0,5977	5,3046x10 <sup>7</sup>
12	3,1500x10 <sup>5</sup>	3,0172x10 <sup>5</sup>	13279,4502	0,9239	1,0362	1,7634x10 <sup>8</sup>
13	3,6450x10 <sup>5</sup>	3,6027x10 <sup>5</sup>	4223,6339	0,2938	0,3531	1,7839x10 <sup>7</sup>
14	3,7350x10 <sup>5</sup>	3,6027x10 <sup>5</sup>	13223,6339	0,9200	1,1056	1,7486x10 <sup>8</sup>

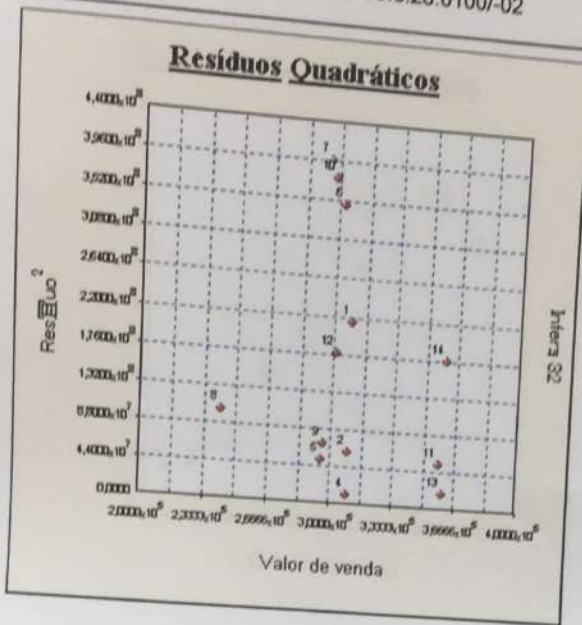
**Resíduos x Valor Estimado**



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

**Gráfico de Resíduos Quadráticos**

540  
7



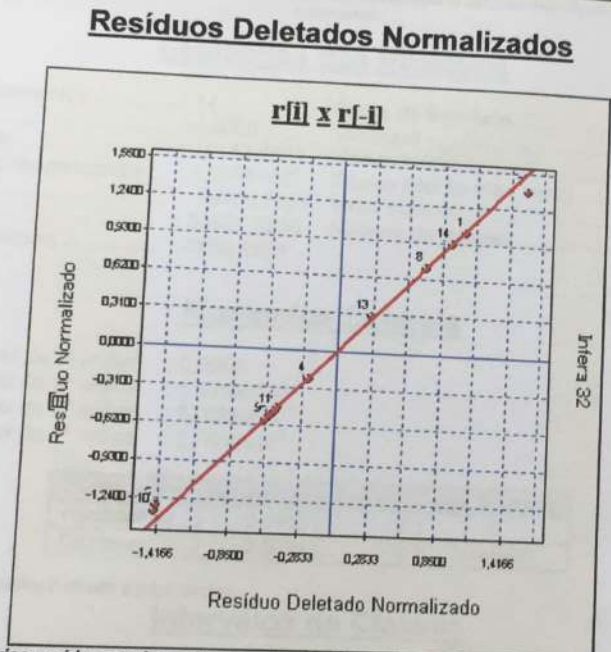
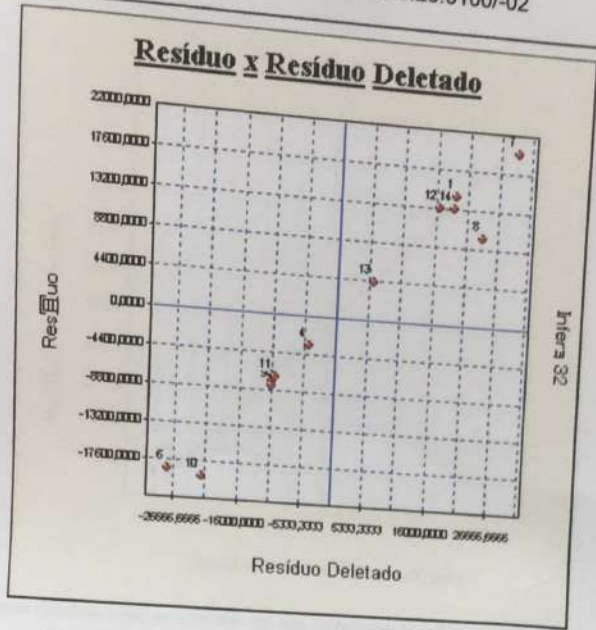
**Tabela de Resíduos Deletados**

Resíduos deletados da variável dependente [Valor de venda].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	19500,0000	1,9785x10 <sup>B</sup>	1,0397	1,2005
2	-10500,0000	2,2035x10 <sup>B</sup>	-0,5305	-0,6125
3	-4499,9999	2,2785x10 <sup>B</sup>	-0,2235	-0,2581
4	-4499,9999	2,2785x10 <sup>B</sup>	-0,2235	-0,2581
5	-10600,2510	2,2120x10 <sup>B</sup>	-0,4758	-0,5823
6	-27601,4884	1,7234x10 <sup>B</sup>	-1,4205	-1,7282
7	29842,1290	1,6347x10 <sup>B</sup>	1,5582	1,9070
8	24265,0660	2,0213x10 <sup>B</sup>	0,7148	1,1045
9	-10644,8736	2,1959x10 <sup>B</sup>	-0,5672	-0,6383
10	-21989,8916	1,8214x10 <sup>B</sup>	-1,4373	-1,5303
11	-10135,7592	2,2133x10 <sup>B</sup>	-0,4895	-0,5775
12	16703,6053	2,0489x10 <sup>B</sup>	0,9277	1,0404
13	6099,7821	2,2667x10 <sup>B</sup>	0,2805	0,3371
14	19097,6034	2,0148x10 <sup>B</sup>	0,9316	1,1195

**Resíduo x Resíduo Deletado**

541

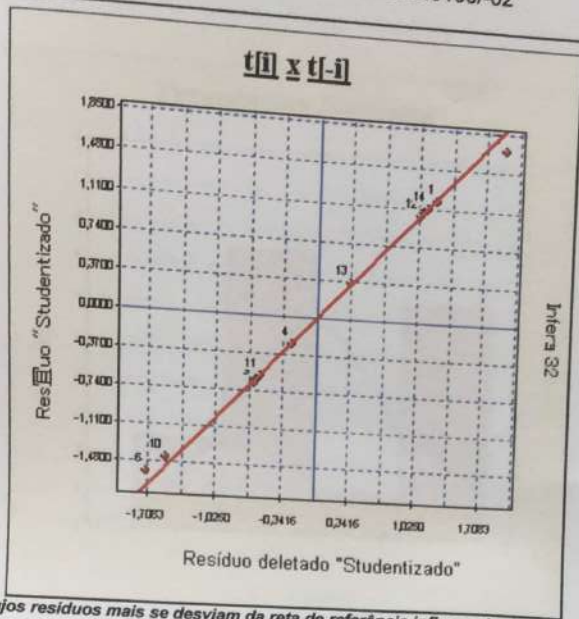


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

### Resíduos Deletados Studentizados



542



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

### Estatística dos Resíduos

Número de elementos .....	: 14	Graus de liberdade .....	: 13
Valor médio .....	: 0,0000	Variância .....	: 1,4756x10 <sup>8</sup>
Desvio padrão .....	: 12147,4892	Desvio médio .....	: 10776,9730
Variância (não tendenciosa) ...	: 2,0658x10 <sup>8</sup>	Desvio padrão (não tend.) .....	: 14373,1031
Valor mínimo .....	: -19398,7261	Valor máximo .....	: 19923,0975
Amplitude .....	: 39321,8236	Número de classes .....	: 4
Intervalo de classes .....	: 9830,4559		

### Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: 0,0000
Momento central de 2ª ordem	: 1,4756x10 <sup>8</sup>
Momento central de 3ª ordem	: 8,0689x10 <sup>10</sup>
Momento central de 4ª ordem	: 5,7635x10 <sup>9</sup>

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0450	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

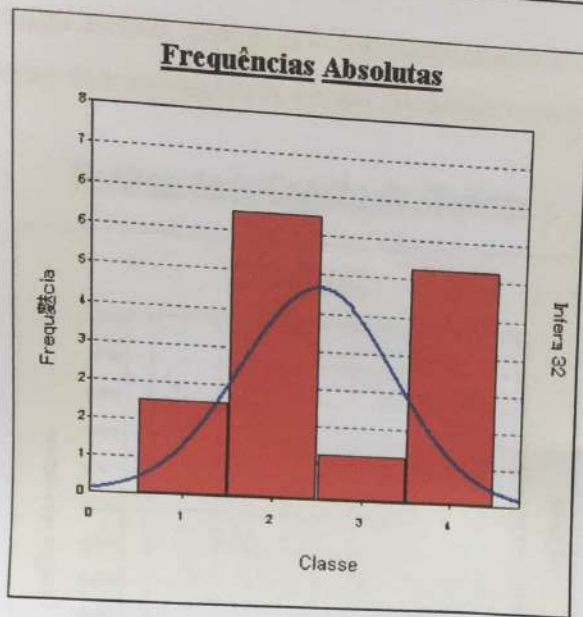
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

### Intervalos de Classes

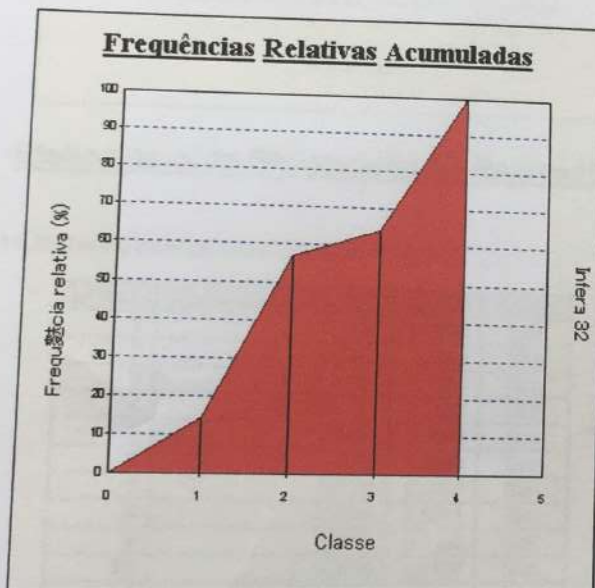
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-19398,7261	-9568,2701	2	14,29	-19024,0026
2	-9568,2701	262,1857	6	42,86	-6231,8010
3	262,1857	10092,6416	1	7,14	4223,6339
4	10092,6416	19923,0975	5	35,71	14243,0355

### Histograma

543



### Ogiva de Frequências



### Amostragens eliminadas

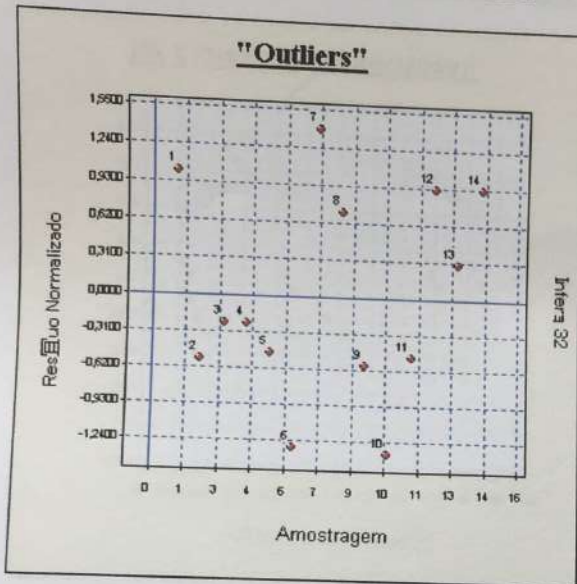
Todas as amostragens foram utilizadas.

### Presença de Outliers

544

Critério de identificação de outlier : Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.  
 Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

### Gráfico de Indicação de Outliers



### Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 11,28 (para o nível de significância de 0,10 %)

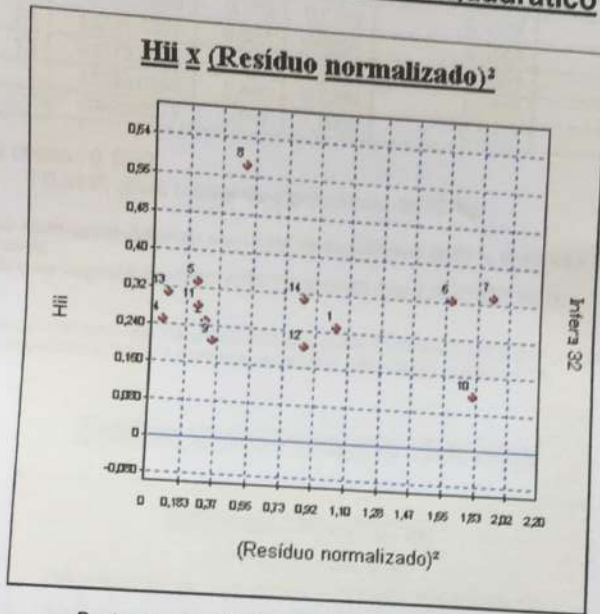
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1150	0,2500	Sim
2	0,0333	0,2500	Sim
3	6,1263x10 <sup>-3</sup>	0,2500	Sim
4	6,1263x10 <sup>-3</sup>	0,2500	Sim
5	0,0451	0,3323	Sim
6	0,2990	0,3243	Sim
7	0,3582	0,3323	Sim
8	0,4140	0,5811	Sim
9	0,0288	0,2103	Sim
10	0,0689	0,1178	Sim
11	0,0349	0,2814	Sim
12	0,0692	0,2049	Sim
13	0,0138	0,3075	Sim
14	0,1357	0,3075	Sim

545

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.  
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(\*\*) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

### Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".  
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

### Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	71,43 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

### Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
10	-19398,7261	0,0886	0,0714	0,0885	0,0171

132

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
 Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

346  
/

6	-18649,2792	0,0972	0,1429	0,0257	0,0456
9	-8405,6319	0,279	0,2143	0,1364	0,0650
2	-7874,9999	0,292	0,2857	0,0775	$6,1665 \times 10^{-3}$
11	-7283,2718	0,306	0,3571	0,0204	0,0509
5	-7076,9024	0,311	0,4286	0,0459	0,1173
3	-3374,9999	0,407	0,5000	0,0213	0,0928
4	-3374,9999	0,407	0,5714	0,0928	0,1642
13	4223,6339	0,616	0,6429	0,0441	0,0272
8	10163,9959	0,760	0,7143	0,1174	0,0459
14	13223,6339	0,821	0,7857	0,1069	0,0355
12	13279,4502	0,822	0,8571	0,0365	0,0349
1	14625,0000	0,846	0,9286	0,0115	0,0830
7	19923,0975	0,917	1,0000	0,0114	0,0828

Maior diferença obtida : 0,1642

Valor crítico : 0,3140 (para o nível de significância de 10 %)

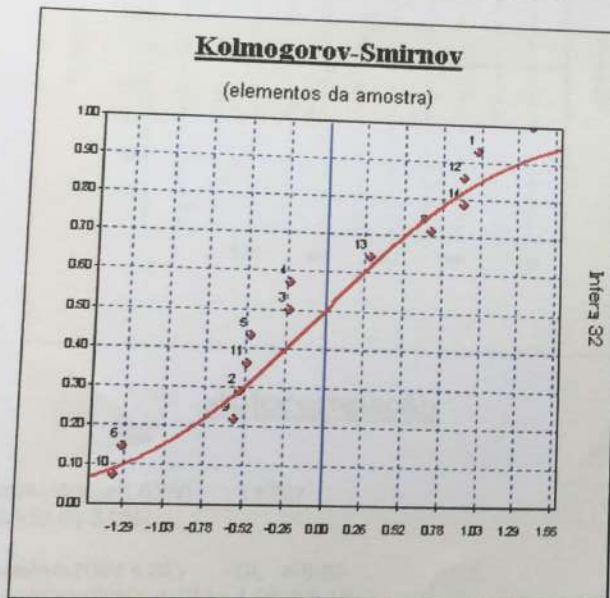
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6

Número de elementos negativos .. : 8

133

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhta Elias@gmail.com](mailto:jhta Elias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

*[Assinatura manuscrita]*

547

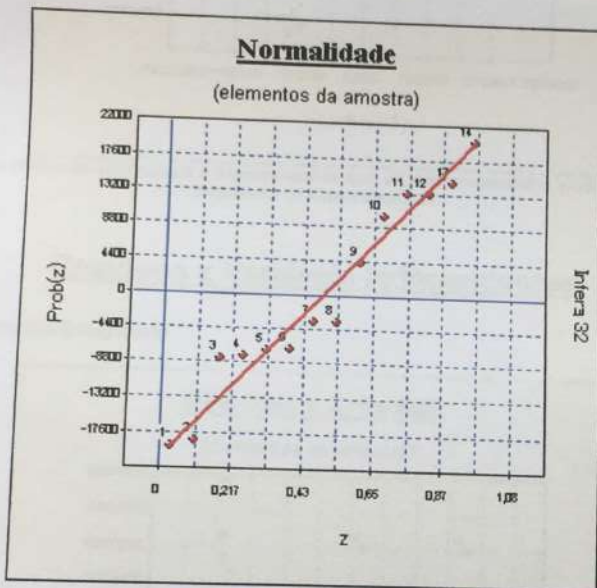
Número de sequências ..... : 5  
Média da distribuição de sinais ..... : 7  
Desvio padrão ..... : 1,871

### Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,5345  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

### Reta de Normalidade



### Autocorrelação

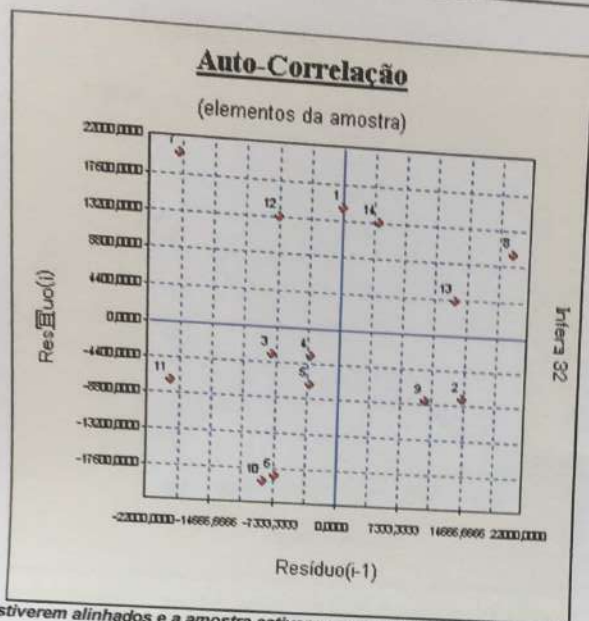
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6727  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,75 4-DU = 2,25

### Gráfico de Auto-Correlação

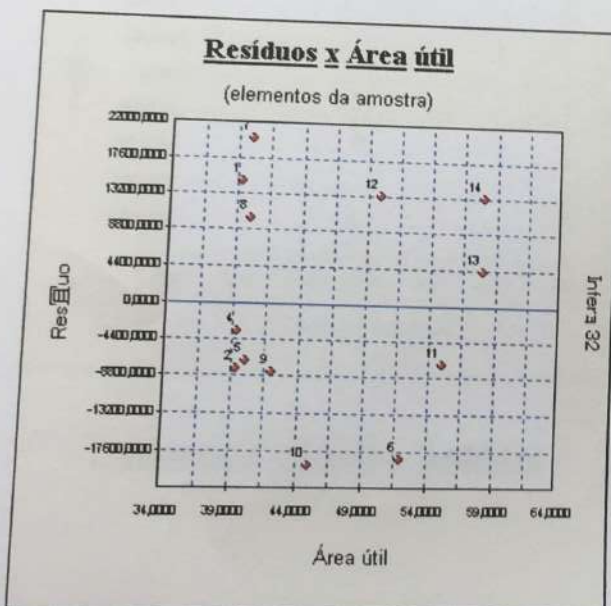
548  
↑



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

### Resíduos x Variáveis Independentes

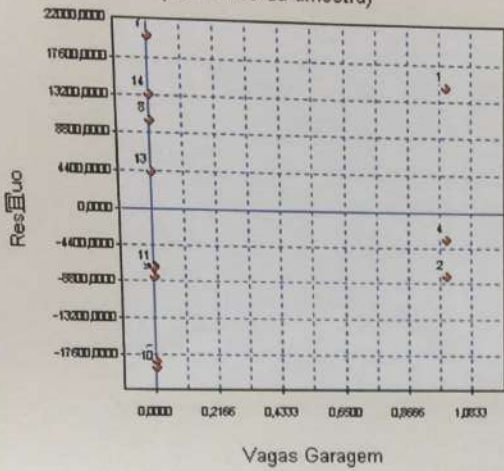
Verificação de multicolinearidade :



549  
↗

### Resíduos x Vagas Garagem

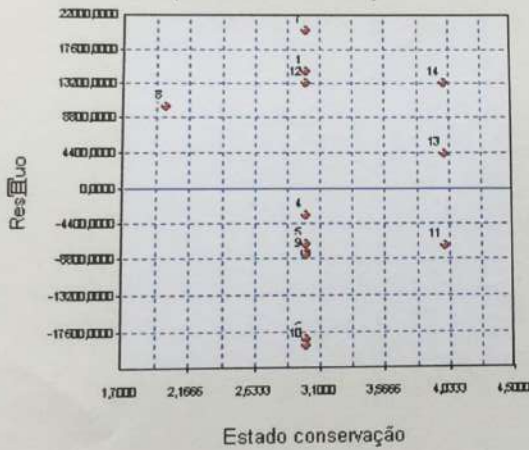
(elementos da amostra)



Inteira 32

### Resíduos x Estado conservação

(elementos da amostra)

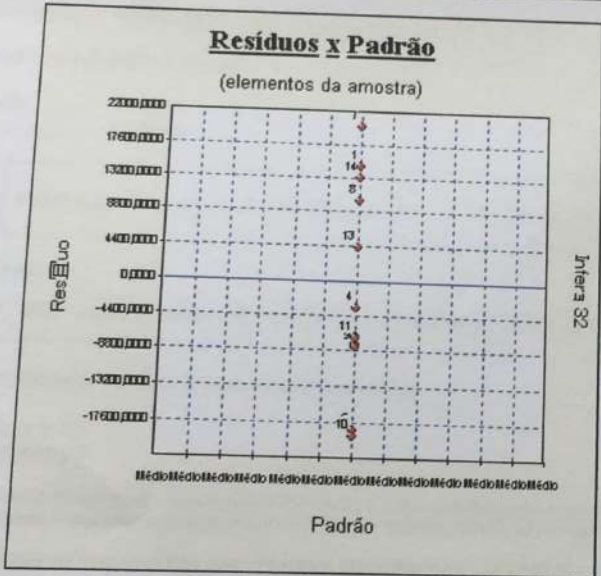
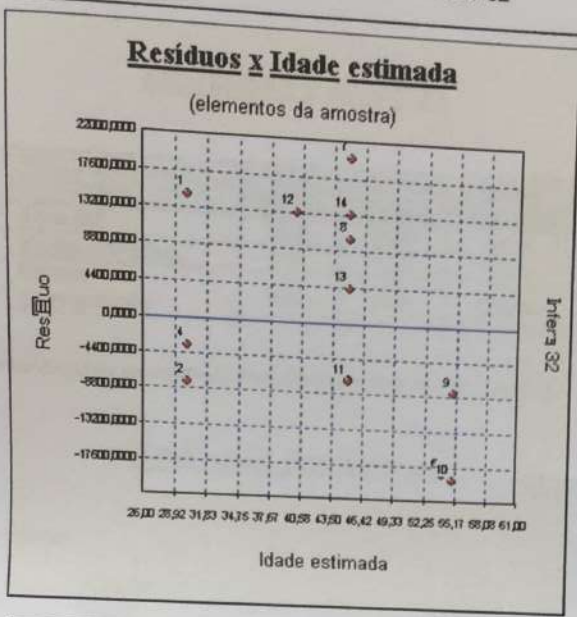


Inteira 32

### Resíduos x Variáveis Omitidas



550



551

### Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área útil	39,35	58,00	39,35
Vagas Garagem	0,01	1,00	0,01
Estado conservação	Ruim	Bom	Regular

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

### Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área útil ..... = 39,35
- Vagas Garagem ..... = 0,01
- Estado conservação .. = Regular

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Idade estimada ..... = 30,00
- Padrão ..... = Médio

Estima-se Valor de venda em Outubro/2019 = R\$ 294.645,07

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor de venda}] = 108631 + 664,36 \times [\text{Área útil}] + 14879 \times [\text{Vagas Garagem}] + 53241 \times [\text{Estado conservação}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 282.448,38  
Máximo : 306.841,75

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), o valor estimado não pode extrapolar mais do que 20,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 20,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 302.400,00 e 448.200,00.

### Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

138

José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: ( 11 ) 38574277 E-mail: [jhtaelias@gmail.com](mailto:jhtaelias@gmail.com) Celular: ( 19 ) 997735358

532

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área útil	39,35	58,00	39,35	Dentro do intervalo	Aprovada
Vagas Garagem	0,01	1,00	0,01	Dentro do intervalo	Aprovada
Estado conservação	Ruim	Bom	Regular	Dentro do intervalo	Aprovada

\* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área útil	294.645,07	307.035,47	294.645,07	Dentro do intervalo
Vagas Garagem	294.645,07	309.375,00	294.645,07	Dentro do intervalo
Estado conservação	241.404,17	347.885,96	294.645,07	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área útil	Aprovada
Vagas Garagem	Aprovada
Estado conservação	Aprovada

\*\* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

### Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área útil	285.179,20	304.110,93	18.931,74	6,43
Vagas Garagem	290.163,78	299.126,35	8.962,58	3,04
Estado conservação	292.050,30	297.239,83	5.189,53	1,76
E(Valor de venda)	271.455,89	317.834,24	46.378,34	15,74
Valor Estimado	282.448,38	306.841,75	24.393,38	8,28

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

### Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (Valor de venda) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

553

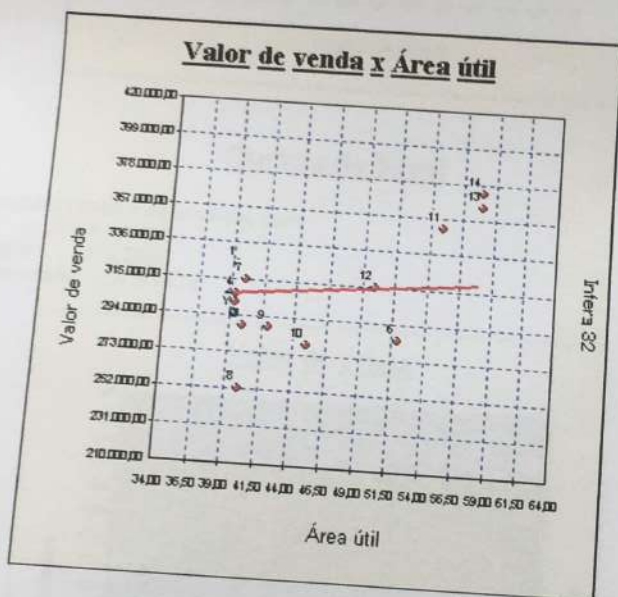
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área útil	664,3647	0,0887%
Vagas Garagem	14878,7218	0,0005%
Estado conservação	53240,8984	0,5421%

(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.  
 (\*\*) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

### Gráficos da Regressão (2D)

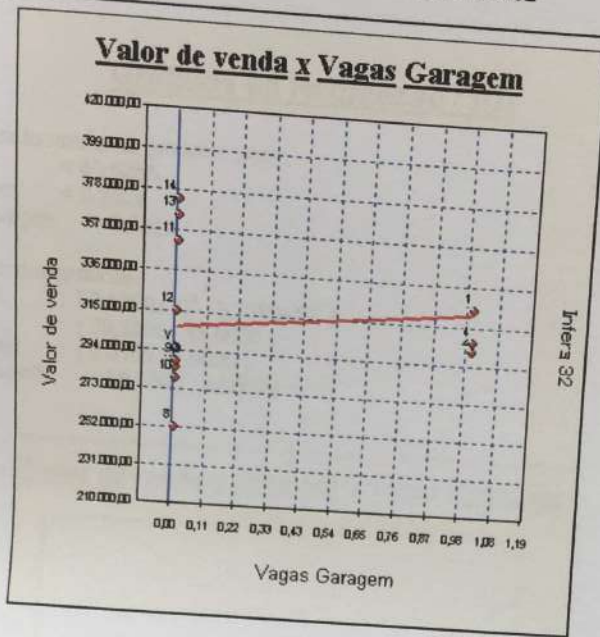
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área útil = 45,5285
- Vagas Garagem = 0,2928
- Estado conservação = 3,1428



*[Handwritten signature]*

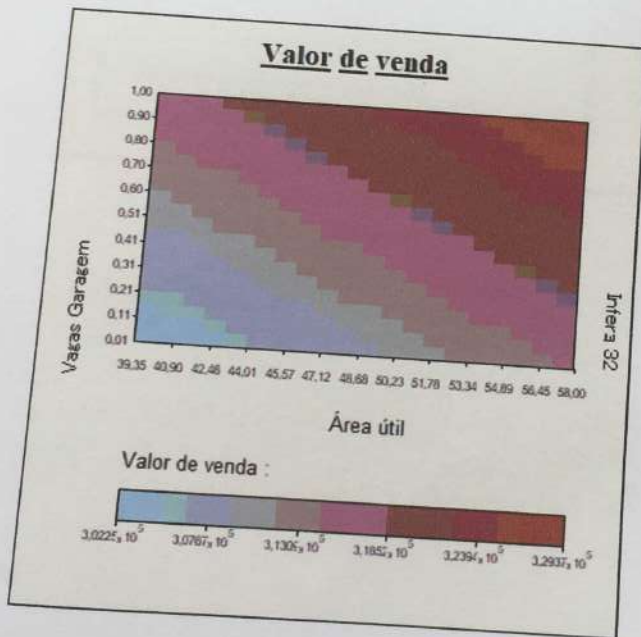
554



### Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área útil = 45,5285
- Vagas Garagem = 0,2928
- Estado conservação = 3,1428



555  
7

### Gráficos da Regressão (3D)

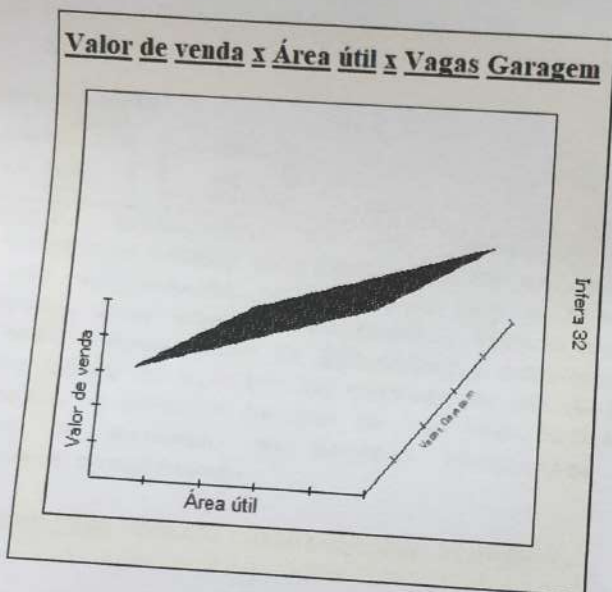
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área útil = 45,5285
- Vagas Garagem = 0,2928
- Estado conservação = 3,1428

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor de venda : [  $2,5200 \times 10^5$  ;  $3,7350 \times 10^5$  ]
- Área útil : [ 39,3500 ; 58,0000 ]
- Vagas Garagem : [ 0,0100 ; 1,0000 ]
- Estado conservação : [ 2,0000 ; 4,0000 ]

**Valor de venda x Área útil x Vagas Garagem**



356

3. Conclusão:

3.1) O valor venal, em Outubro/2019, acerca do imóvel 01 é de R\$ 410.922,00 (Quatrocentos e Dez Mil, Novecentos e Vinte Dois Reais).

Imóvel 01: Objeto da matrícula 79.606 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sito à Rua Tucuna nº 770 - Apartamento nº 175 do Edifício Champs Elysées em São Paulo - SP.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
79.606	01



São Paulo, 27 de Maio de 1993.

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO Nº 175, localizado no 17º andar do "EDIFÍCIO CHAMPS ELYSÉES", situado na rua Tucuna nº 770, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa de 54,00m<sup>2</sup>., área comum de 25,367m<sup>2</sup>., área comum de garagem de 26,24m<sup>2</sup>. e área total de 105,607m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,9076% no terreno do edifício, cabendo-lhe portanto, o direito de uso de uma vaga indeterminada, para carros de passeio, na garagem localizada nos subsolos, sujeita a manobrista.

**CONTRIBUINTE:** 022.077.0007-0/0008-9/0009-7.

Importante: Este imóvel 01 teve seu valor depreciado em 20% (vinte por cento) haja vista que não nos foi facultada a entrada no imóvel 01 avaliado, e tivemos que proceder desta forma para compensar um possível estado ruim de conservação. Se nossa entrada no imóvel tivesse sido facultada, este procedimento depreciativo não teria sido necessário. Se este imóvel estivesse com seu estado de conservação regular o seu valor de venda, em Outubro/2019, seria de R\$ 513.650,00 (Quinhentos e Treze Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais).

357

3.2) O valor venal, em Outubro/2019, acerca do imóvel 02 é de R\$ 294.650,00 (Duzentos e Noventa e Quatro Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais).

Imóvel 02: Objeto da matrícula 40.328 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sito à Rua da Consolação nº 328 - Apartamento nº 1810 do Edifício São Luiz Plaza em São Paulo - SP:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

**5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matricula  
-40.328-

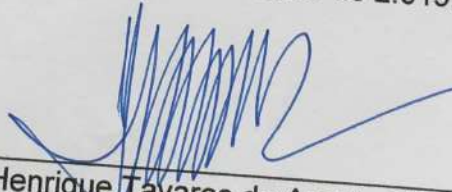
ficha  
-1-

São Paulo, 26 de Abril de 1983

**IMÓVEL:** Apartamento nº 1810 localizado no 18º andar ou 23º pavimento do Condomínio Edifício SÃO LUIZ PLAZA, situado a rua da Consolação nº 328, no 7º Subdistrito Consolação, com a área útil de 39,345 ms2, área comum de 15,4561 ms2 e área total construída de 54,8011 ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,15068 % no terreno e demais coisas comuns.  
**Contribuintes:** 006.064.2863-1 e 006.064.1955-1

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 07 de Outubro de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
José Henrique Tavares de Araujo Elias

144  
José Henrique Tavares de Araujo Elias - Engenheiro Civil - CREA 0601218130  
Tel.: (11) 38574277 E-mail: [jhtaalias@gmail.com](mailto:jhtaalias@gmail.com) Celular: (19) 997735358

