

246

ANDRÉ FACCHINI GRANATO – ENGENHEIRO CIVIL  
CREA/SP: 5063739883 – IBAPE/SP: 1764

1

2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP

PROC. Nº 0044591-61.2011.8.26.0002

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL MORADAS DO CAMPO LIMPO

REQUERIDOS: FERNANDO CELSO BUENO E MARIZA ZANI BUENO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **Imóvel:** Apartamento residencial;
- **Endereço:** Estrada do Campo Limpo, nº 291;
- **Data:** Novembro/2017;
- **Responsável Técnico:** Engº Civil André Facchini Granato.

Rua Deputado Lacerda Franco, 300 – sala 163 – Pinheiros– São Paulo/SP – CEP: 05418-000  
Fone: (11) 3441-1878 – Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com



0044591-61.2011.8.26.0002 8 U UUUU 8 U UUUU 8 U UUUU 8 U UUUU 8 U UUUU

**SUMÁRIO**

- 1. INTRODUÇÃO ..... 3
- 2. OBJETO E OBJETIVO ..... 4
- 3. VISTORIA ..... 8
- 4. AVALIAÇÃO ..... 13
  - 4.1 METODOLOGIA ..... 13
  - 4.2 PROCEDIMENTOS ..... 14
    - 4.2.1 COLETA DE DADOS DE MERCADO ..... 14
    - 4.2.2 VARIÁVEIS ESTUDADAS ..... 16
  - 4.3 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO ..... 23
    - 4.3.1 EQUAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO ..... 23
    - 4.3.2 RESULTADOS ESTATÍSTICOS ..... 25
    - 4.3.3 VALOR UNITÁRIO RESULTANTE ..... 26
  - 4.4 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO AVALIANDO ..... 27
  - 4.5 DIAGNÓSTICO DO MERCADO ..... 27
  - 4.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ..... 28
- 5. CONCLUSÃO ..... 29
- 6. ENCERRAMENTO ..... 30



0044691-61.2011.8.26.0002 B U Juiz de Direito

## 1. INTRODUÇÃO

Em 30 de Junho de 2011 o Conjunto Residencial Moradas do Campo Limpo propôs uma ação contra o Sr. Fernando Celso Bueno e a Sra. Marisa Zani Bueno, por inadimplência de despesas condominiais no período entre 2003 a 2009, somando a importância de R\$ 21.627,21.

Em 25 de junho de 2013, foi sentenciado parcialmente procedente o pagamento de todas as despesas condominiais contadas a partir de julho de 2006, corrigidas e acrescidas de juros, conforme as fls. 140.

O réu informou que não poderia quitar o total de suas despesas condominiais à vista devido a sua situação financeira, solicitando assim um maior prazo, por meio do parcelamento do montante, possibilitando o pagamento da dívida, conforme as folhas 153 e 154.

Devido à não quitação dos pagamentos determinou-se a penhora do imóvel, registrado na matrícula nº190.214 no 11º Cartório de Registro de Imóveis.

Em 27 de julho de 2017 a M.M. Juíza nos honrou com a nomeação para a avaliação do imóvel penhorado. A vistoria foi realizada no dia 01 de novembro de 2017, na presença das partes.

Os documentos fornecidos pelas partes são considerados verdadeiros e as cópias fieis aos originais.

## 2. OBJETO E OBJETIVO

A presente perícia tem como objeto de estudo um apartamento residencial situado no condomínio denominado Moradas do Campo Limpo, registrado na matrícula nº190.214 do 11º CRI da capital do Estado de São Paulo – SP, localizado na Estrada do Campo Limpo, nº 291, Vila Prel, São Paulo – SP, Setor 183, Quadra F089. A planta do loteamento é visualizada abaixo:

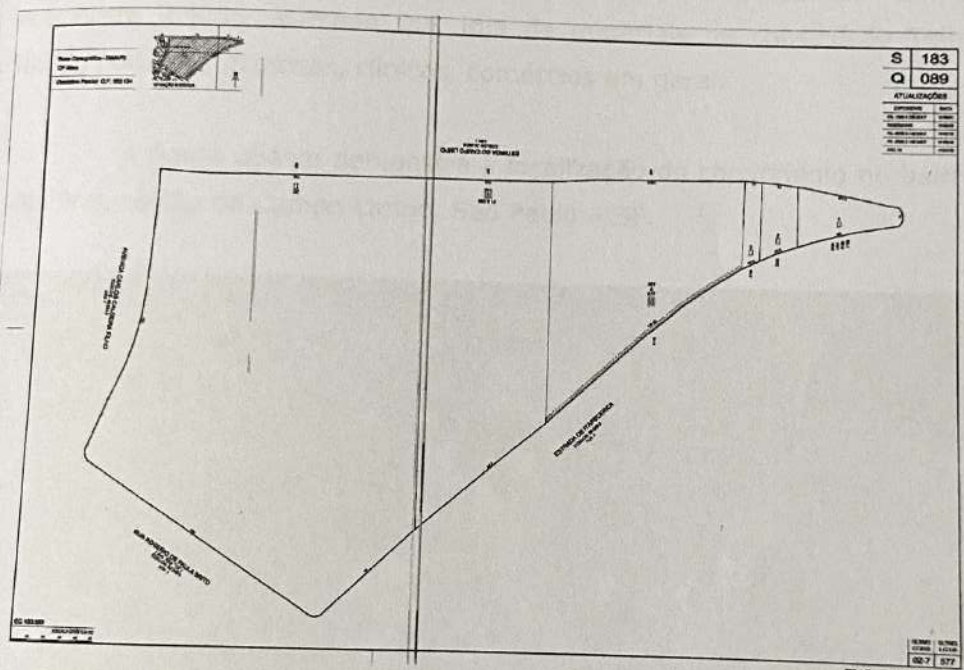


Figure 1 - Planta do loteamento (Fonte: Geosampa - acesso: 14/11/17).

Trata-se de região de uso misto, com predominância de edifícios residenciais, dotada de todos os melhoramentos públicos e serviços comunitários, tais como: rede de energia elétrica, telefone, guias, sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e iluminação pública.

O zoneamento, de acordo com a prefeitura Municipal de São paulo, é:

- Macro área de Resultado da Vulnerabilidade Urbana;
- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

A região possui alguns polos valorizantes próximos ao condomínio, tais como: shopping Campo Limpo, estação de trem Campo Limpo, Sesc Campo Limpo, Prefeitura Regional de Campo Limpo, Atacadista Roldão, Mercado Dia, loja de materiais de construção Telha Norte, padarias, pizzarias, clínicas, comércios em geral.

A figura abaixo demonstra a localização do condomínio no bairro Vila Prel, região do Campo Limpo, São Paulo – SP.



Figure 2 - Vista aérea com a localização do condomínio na malha urbana (Fonte: Google Earth - acesso: 13/11/2017).

O condomínio Moradas do Campo Limpo possui um terreno com uma área de 11.301,15 m<sup>2</sup>, medindo 70,50 m de frente, localizado no lado esquerdo e distando 255,20 m a partir da bifurcação entre a Estrada de Itapeperica da Serra e a Estrada do Campo Limpo, com 188,50 m de comprimento de divisa com o terreno do Shopping Campo limpo, 132,10 m de comprimento com o terreno ao lado onde se encontra o Brink Condomínio Clube e 90,30 m de fundo para a Estrada de Itapeperica da Serra, conforme o Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio do Bloco "A" – Solar do Antúrios, do conjunto residencial "Moradas do Campo Limpo" (folhas 13 e 14, dos autos).

O condomínio Moradas do Campo Limpo possui uma área total construída de 24.043,55 m<sup>2</sup>. O local contempla quatro edifícios, Bloco A ao D, nomeados "Solar dos Antúrios", "Solar das Begônias", "Solar dos Crisântemos" e "Solar das Dálías", respectivamente. Os três primeiros edifícios possuem o pavimento térreo, quinze pavimentos superiores e ático. O quarto bloco, semelhante aos anteriores, apenas diferenciando no n° de pavimentos, sendo um pavimento térreo e dezesseis superiores. Uma área externa com um acesso de veículos para o pátio de estacionamento com vagas cobertas, e uma área de acesso a pedestres com áreas ajardinadas.

O apartamento avaliando encontra-se no Bloco A, Solar dos Antúrios, que contém no primeiro pavimento ou térreo uma entrada Social, Hall Social, Hall de elevadores e escadaria, salas de uso comum, salas de jogos, sanitários e sala de depósitos. A unidade possui área útil de 84,55 m<sup>2</sup> e área comum de 58,03 m<sup>2</sup>, inclusa uma vaga de garagem coberta, totalizando uma área total construída de 135,25 m<sup>2</sup>.

As figuras abaixo demonstram, destacado em amarelo, a localização do Bloco em que se encontra o objeto de análise e a unidade especificamente:

0044591-61.2011.8.26.0002 8 0



Figure 3 - Vista oblíqua da posição do edifício Solar dos Antúrios em relação aos demais prédios do condomínio Moradas do Campo Limpo (Fonte: Google Earth - acesso: 13/11/2017).



Figure 4 - Vista lateral do apartamento nº24, edifício Solar dos Antúrios (Fonte: Google Earth - acesso: 13/11/2017).

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado do apartamento nº 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco A intitulado "Solar dos Antúrios", sob a matrícula nº 190.214 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### 3. VISTORIA

A vistoria para a avaliação do imóvel penhorado foi agendada juntamente com o advogado Emerson Dups (condomínio) e o advogado Arthur Ferreira Guimarães (réu) para o dia 01/11/2017, tendo sido realizada nesta data, com o acompanhamento do requerido e do síndico do condomínio requerente. Na imagem abaixo está apresentada a entrada e as quatro torres do condomínio.



Figure 5 – Fachada do condomínio Moradas do Campo Limpo.

As imagens a seguir ilustram as condições e características do imóvel avaliando.

0044591-61.2011.8.26.0002 8 0 LUNIN





Figure 6 - Fachada da entrada do edifício Solar dos Antúrios.



Figure 7 - Vista lateral da fachada do apartamento nº 24 do Bloco A.



Figure 8 - Entrada do apartamento nº 24 - 2º andar - Edifício Solar dos Antúrios.



Figure 9 - Cozinha.



Figure 10 - Lavanderia.



Figure 11 - WC serviço.

0044591-61.2011.8.26.0004 e U. LUIZIN



Figure 12 - Sala de Estar.



Figure 13 - Sala de Jantar.



Figure 14 - Varanda da Sala de Estar.



Figure 15 - Corredor de acesso aos demais cômodos.



Figure 16 - Banheiro do corredor.



Figure 17 - Dormitório 1.

0044591-61.2011.8.26.0002 B U Loungu v...



Figure 18 - Dormitório 2.



Figure 19 - Suíte.

A handwritten signature in blue ink.

0044591-61.2011.8.26.0002 8 U

## 4. AVALIAÇÃO

---

A seguir apresentaremos a metodologia e os procedimentos adotados, que possibilitaram a apuração do valor de mercado do apartamento objeto desta avaliação.

### 4.1 METODOLOGIA

---

A presente avaliação será realizada pelo **Método Comparativo Direto**, através da técnica da **Inferência Estatística**, com a utilização do software SisDEA, da Pelli Sistemas.

O **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado** é assim descrito pela norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – 2011 – do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo (IBAPE/SP)**:

“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.”

De acordo com a mesma norma, este método:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.”

No tratamento por Inferência Estatística, as características dos elementos são expressas por uma equação, obtida através do teste de

várias hipóteses, na intenção de determinar quais características são mais ou menos importantes para a formação do preço dos elementos estudados.

No presente trabalho foi estudado o comportamento do valor unitário de venda do apartamento (variável dependente), em função das variáveis independentes, sendo consideradas a área privativa, a distância do shopping Campo Limpo, o número de elevadores e o Fator de Obsolescência (Foc).

Após o estudo das referidas variáveis e a determinação de como estas interferem na formação do valor unitário, testes estatísticos foram realizados, através da formulação de hipóteses regidas pela Teoria das Probabilidades, obtendo-se o modelo matemático que melhor explica a formação do valor unitário do objeto em estudo.

Em posse do modelo matemático, calculou-se o valor unitário do objeto deste laudo, através da inserção de suas variáveis independentes na equação.

## **4.2 PROCEDIMENTOS**

---

### **4.2.1 COLETA DE DADOS DE MERCADO**

---

Os elementos comparativos foram obtidos através de pesquisas realizadas em campo, em buscas pela internet e diretamente com os proprietários de apartamentos à venda na região do imóvel avaliando, além de corretores de imóveis locais.

Todos os elementos estão situados no mesmo bairro ou próximos do apartamento avaliando, apresentando características semelhantes ao objeto de estudo do presente laudo.

Foram coletadas informações de apartamentos à venda no bairro Vila Prel, Horto do Ipê, Vila das Belezas, Capão Redondo, Jardim Piracuama, Parque Munhoz e Jardim Capelinha.

Os dados coletados passaram por filtros, para seleção da amostra, resultando apenas em elementos com as seguintes características:

- Área privativa: entre 64 m<sup>2</sup> e 96 m<sup>2</sup>;
- Distância do Shopping Campo Limpo, num raio de 1,8km;
- A existência de elevadores; e
- O Fator de Obsolescência (Foc).

Os elementos comparativos obtidos foram indicados na imagem de satélite abaixo:



Figure 20 - Localização dos elementos comparativos

Fonte: Google Earth (acesso: 13/11/2017)

Abaixo colocou-se um breve resumo das principais características de cada elemento. As descrições completas de todos eles foram juntadas no ANEXO I deste laudo.

Table 1 - Resumo das informações dos elementos

ELEMENTO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Distância até o Shopping (m)	Nº DE ELEVADORES	Foc
	QUANTITATIVA	DEPENDENTE	QUANTITATIVA		
AVALIANDO	85	R\$ 0,00	71		PROXY
Elemento 01	74	R\$ 3.527,03	755	SIM	0,5407
Elemento 02	74	R\$ 3.831,08	800	SIM	0,7097
Elemento 03	90	R\$ 3.330,00	350	SIM	0,5848
Elemento 04	76	R\$ 4.156,58	1000	SIM	0,8192
Elemento 05	96	R\$ 5.062,50	110	SIM	0,9022
Elemento 06	90	R\$ 3.420,00	71	SIM	0,5407
Elemento 07	66	R\$ 3.681,82	200	NÃO	0,5340
Elemento 08	67	R\$ 3.626,87	850	SIM	0,4971
Elemento 09	76	R\$ 3.389,21	750	SIM	0,6158
Elemento 10	75	R\$ 2.754,00	1600	NÃO	0,7989
Elemento 11	64	R\$ 3.758,91	1300	SIM	0,6158
Elemento 12	73	R\$ 3.822,53	350	SIM	0,4683
Elemento 13	82	R\$ 2.716,46	500	NÃO	0,4683
Elemento 14	67	R\$ 4.946,07	1600	SIM	0,9767
Elemento 15	69	R\$ 3.639,13	2200	SIM	0,9911

**4.2.2 VARIÁVEIS ESTUDADAS**

Após o estudo e entendimento das características do imóvel avaliando e da região em que este está inserido, foram estipuladas as variáveis independentes que podem influenciar na variável dependente.

De acordo com a ABNT NBR 14653-2, variáveis independentes são "Variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra" e variável dependente é a "variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes", ou seja, o valor unitário de mercado do apartamento, objeto deste laudo.

Foram estudadas as seguintes variáveis independentes:

- a) **ÁREA PRIVATIVA** - Variável quantitativa, contínua.

0044591-61.2011.8.26.0002 8 0 00000



É esperado que o valor unitário seja inversamente proporcional à área do apartamento, ou seja, quanto maior a área do apartamento, menor o valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta alto coeficiente de correlação, demonstrando que é potencialmente importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário.

**b) VAGA DE GARAGEM** - Variável quantitativa, discreta.

É esperado que os apartamentos com vaga de garagem possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**c) NÚMERO DE DORMITÓRIOS** - Variável quantitativa, discreta.

É esperado que os apartamentos com maior número de dormitórios possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**d) IDADE DA CONSTRUÇÃO** - Variável quantitativa, discreta.



Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**h) QUADRA POLIESPORTIVA** – Variável dicotômica, discreta.

É esperado que os apartamentos que tenham em seu condomínio quadra poliesportiva, possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**i) SALÃO DE JOGOS** – Variável dicotômica, discreta.

É esperado que os apartamentos que tenham em seu condomínio salão de jogos, possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**j) ACADEMIA** – Variável dicotômica, discreta.

É esperado que os apartamentos que tenham em seu condomínio academia, possuam maior valor unitário.

0044591-61.2011.8.26.0002 e o Livro nº

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**k) PISCINAS** – Variável dicotômica, discreta.

É esperado que os apartamentos que tenham em seu condomínio piscinas para o público adulto quanto para o infantil, possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**l) LOCALIZAÇÃO EM RELAÇÃO AO SHOPPING** – Variável quantitativa, contínua.

É esperado que os apartamentos situados em regiões próximas à shoppings possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta alto coeficiente de correlação, demonstrando que é potencialmente importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário.

**m) LOCALIZAÇÃO EM RELAÇÃO AO METRÔ** – Variável quantitativa, contínua.

266

É esperado que os apartamentos situados em regiões próximas as estações de metrô ou trem possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**n) PADRÃO CONSTRUTIVO** – Variável dicotômica, discreta.

É esperado que quanto maior o padrão construtivo, maior seja o valor unitário do apartamento.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**o) FATOR DE OBSOLESCÊNCIA (Foc)** – Variável proxy, contínua.

É esperado que os apartamentos em melhor estado de conservação possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta alto coeficiente de correlação, demonstrando que é potencialmente importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário.

**p) PORTARIA 24 HORAS** – Variável dicotômica, discreta.

É esperado que apartamentos que estejam localizados em condomínios que possuam uma portaria 24 horas tenham um maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

**q) FRENTE PARA AVENIDA PRINCIPAL** – Variável dicotômica, discreta.

É esperado que os apartamentos situados em condomínios que tenham seu endereço em avenidas principais possuam maior valor unitário.

Os estudos elaborados no presente trabalho demonstram que esta variável apresenta baixo coeficiente de correlação, demonstrando que não é importante na formação do modelo matemático que explica o valor unitário, portanto não foi utilizada.

### 4.3 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO

Após o estudo das variáveis anteriormente descritas e identificadas como possivelmente relevantes para a avaliação, foram realizados inúmeros testes estatísticos, que resultaram na eliminação de variáveis e a confirmação da relevância das demais, sendo elas:

- Área Privativa;
- Distância do shopping;
- Existência de elevadores; e
- Fator de obsolescência (Foc).

#### 4.3.1 EQUAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Através do tratamento por inferência estatística do campo amostral, obteve-se o modelo matemático que melhor explica a variação do valor unitário, sendo:

$$1/\text{Valor unitário} = -0,001070976209 + 0,0002880314749 * \ln(\text{Área privativa}) + 4,190491255E-005 * \ln(\text{Dist. Shopping}) - 3,162153367E-005 * \text{Elevadores} - 0,0001640440988 * \text{Foc}$$

Os resultados destes estudos foram juntados no Anexo II deste laudo.

Percebe-se que a equação anteriormente apresentada é coerente com as análises preliminares realizadas na seção 4.2.2, pois:

- Os apartamentos com maior área privativa possuem um maior valor unitário;
- O valor unitário decresce quanto maior for a área do apartamento;
- O valor unitário é mais elevado para os apartamentos com menor fator de obsolescência; e

0044591-61.2011.8.26.0002 B O LOUIS

- Os apartamentos que se encontram mais próximos de shopping possuem um maior valor unitário.

Os gráficos apresentados a seguir ilustram as quatro constatações mencionadas acima.

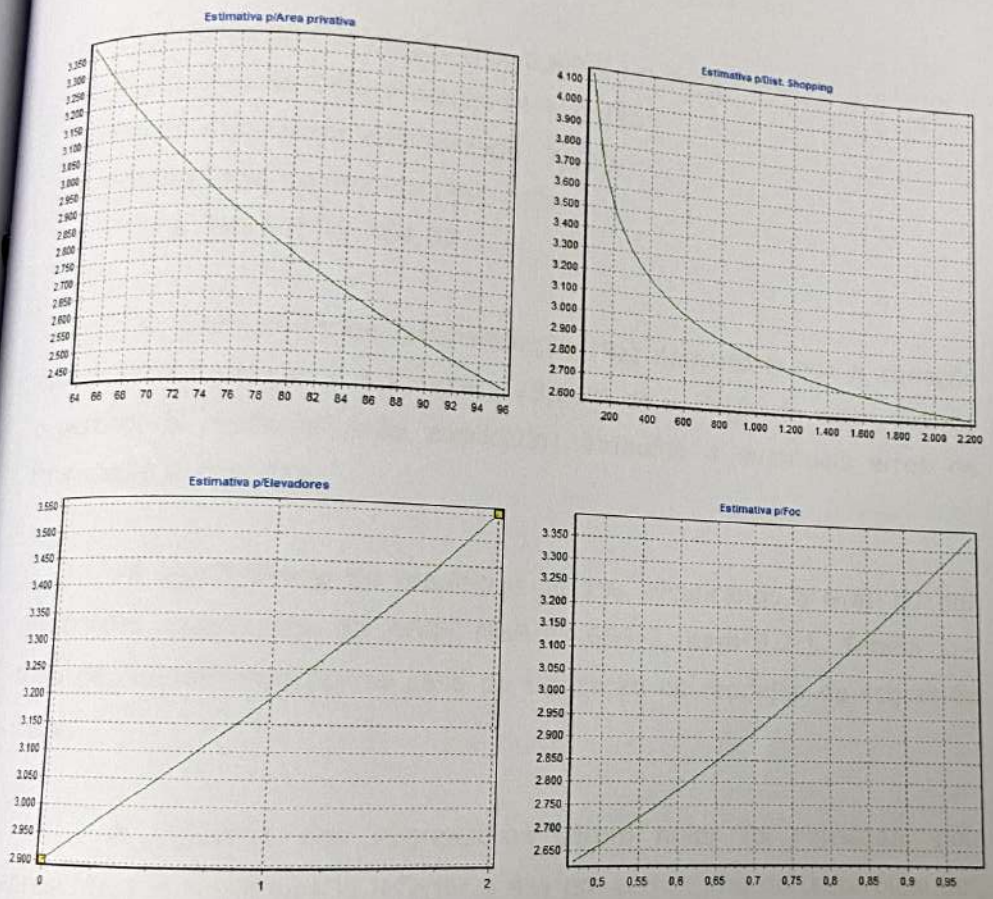


Figure 21 - Análise do comportamento das variáveis

*[Handwritten signature]*

0044591-61.2011.8.26.0002 8 U 13099



**4.3.2 RESULTADOS ESTATÍSTICOS**

Os cálculos e gráficos resultantes dos estudos estatísticos realizados encontram-se no Anexo II desse Laudo. A seguir interpretaremos os resultados relevantes a esta avaliação:

- Coeficiente de Correlação (R): 0,8664 / 0,8053
- Coeficiente de Determinação (R<sup>2</sup>): 0,7507
- Fisher – Snedecor – Fcalculado: 7,529
- Significância do modelo (%): 0,01
- Desvio Padrão: R\$ 454,02

O Coeficiente de Determinação (R<sup>2</sup>) demonstra que a equação apresentada na seção 4.3.1 explica 75,07% da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação e medidas.

A significância do modelo é de 1%, alcançando o Grau III das prescrições constantes da ABNT NBR 14.653-2, item 9.2.1, Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

A hipótese dos regressores serem nulos foi rejeitada, pois apresentaram significância inferior a 4% em cada ramo do teste bicaudal, considerando o “t” crítico da tabela de “Student”, resultando na aceitação de todos eles, uma vez que são relevantes na formação do valor.

O gráfico de resíduos, logo abaixo, apresenta adequada dispersão, sem qualquer tendência de alinhamento, afastando a possibilidade de variáveis importantes na formação do valor não terem sido incluídas no modelo.

0044591-61.2011.8.26.0002 e o documento eletrônico nº 0044591-61.2011.8.26.0002

### Gráfico de resíduos - Regressão Linear

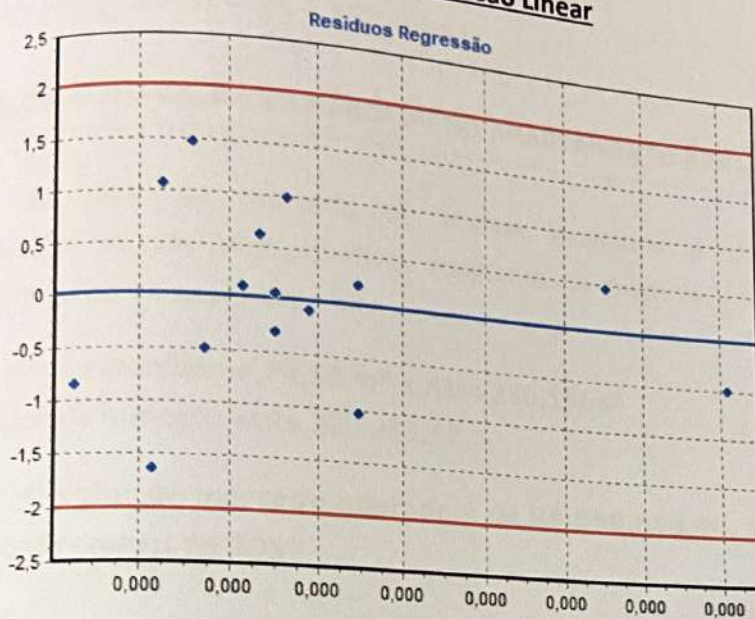


Figure 22 - Gráfico de resíduos

#### 4.3.3 VALOR UNITÁRIO RESULTANTE

O valor unitário do apartamento avaliando é obtido através da substituição das suas variáveis na equação apresentada na seção 4.3.1, a saber:

- Área privativa = 84,55 m<sup>2</sup>;
- Distância do Shopping = 71 m;
- Existência de elevador = sim (2) ou não (0); e
- Fator de Obsolescência (Foc) = 0,5407.

O valor unitário médio obtido após a substituição é de R\$ 4.250,19/m<sup>2</sup>.

Considerando um intervalo de confiança de 90%, temos os seguintes valores mínimo e máximo:

Rua Deputado Lacerda Franco, 300 – sala 163 – Pinheiros – São Paulo/SP – CEP: 05418-000  
Fone: (11) 3441-1878 – Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

0044591-61.2011.8.26.0002 8 O COLEGIO

- Mínimo (11,93%) = R\$ 3.840,71/m<sup>2</sup>
- Máximo (9,63%) = R\$ 4.757,40/m<sup>2</sup>

#### 4.4 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel avaliando é dado pela multiplicação de sua área privativa, constante na matrícula, pelo valor unitário descrito na seção anterior:

- Valor de mercado = 84,55 m<sup>2</sup> x R\$ 4.250,19/m<sup>2</sup>
- Valor de mercado = R\$ 359.353,57

**O valor de mercado adotado é de R\$ 360.000,00, para o mês de novembro de 2017.**

#### 4.5 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A economia brasileira passa por um período recessivo, com aumento do desemprego, diminuição do poder aquisitivo dos consumidores e redução da oferta de crédito imobiliário, culminando na redução do valor de mercado dos imóveis, conforme representado no gráfico abaixo.

0044591-61.2011.8.26.0002 8 0 000000

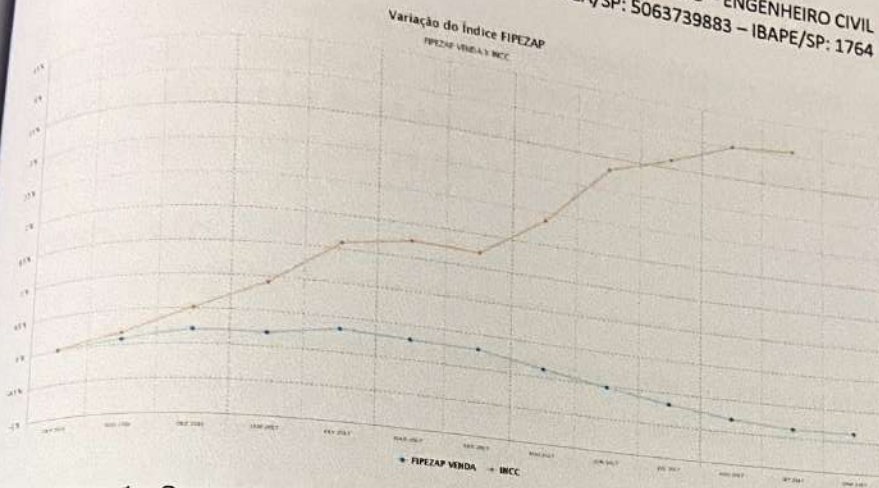


Figura 1 – Comportamento do mercado de venda de imóveis x inflação  
Fonte: Fipezap (visto em 21/11/2017)

A análise do gráfico anteriormente apresentado revela que os valores de mercado dos apartamentos na cidade de São Paulo sofreram decréscimo nos últimos 12 meses, apresentando comportamento muito abaixo da inflação do período.

#### 4.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o capítulo 9 da Norma ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis Urbanos:

*"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. (...). Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."*

Foi juntada no ANEXO II do presente laudo a tabela de fundamentação e especificação desta avaliação, evidenciando que se enquadra no **GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU I DE PRECISÃO**, apurados conforme ABNT NBR 14.653-2.

### 5. CONCLUSÃO

Após todos os estudos e cálculos apresentados no presente laudo técnico, conclui-se que o valor de mercado do apartamento nº 24, do Conjunto Residencial Moradas do Campo Limpo, situado na Estrada do Campo Limpo, nº 291, Vila Prel, São Paulo, SP, para a data-base de novembro de 2017, é de:

**R\$ 360.000,00**

(trezentos e sessenta mil reais)

**Data base: novembro de 2017.**

## 6. ENCERRAMENTO

ANDRÉ FACCHINI GRANATO – ENGENHEIRO CIVIL  
CREA/SP: 5063739883 – IBAPE/SP: 1764

275

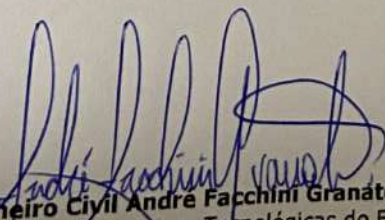
30

Consideramos encerrado este Laudo Técnico, que compreende 28 páginas datilografadas de um só lado, sendo esta a última, que datamos e assinamos.

Complementando este trabalho apresentamos os seguintes anexos:

- Anexo I – Pesquisa de elementos comparativos (19 páginas);
- Anexo II - Relatórios e resultados da Inferência Estatística (10 páginas).

São Paulo, 30 de novembro de 2017.



**Engenheiro Civil André Facchini Granato**  
Mestrando pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo  
Pós-graduando em Avaliações e Perícias de Engenharia pelo Ibape-sp  
Membro Titular IBAPE-SP nº 1764  
CREA-SP: 5063739883

0044591-61.2011.8.26.U002 @ U LOURDES VALE

276  
1  
ANDRÉ FACCHINI GRANATO – ENGENHEIRO CIVIL  
CREA/SP: 5063739883 – IBAPE/SP: 1764

# ANEXO I

Elementos comparativos

0044591-61.2011.8.26.UUJZ 8 0 Luongo v. ...  
Rua Deputado Lacerda Franco, 300 – sala 163 – Pinheiros – São Paulo/SP – CEP: 05418-000  
Fone: (11) 3441-1878 – Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

ANDRÉ FACCHINI GRANATO – ENGENHEIRO CIVIL  
 CREA/SP: 5063739883 – IBAPE/SP: 1764

277

2

ELEMENTO	Nome do condomínio	ENDEREÇO	CIDADE	Nº DO APTOJ	DATA DA VISTORIA	Telefone da portaria
Elemento 01	Horto do Ype	Rua Pedrina Maria da Silva Valente, 44	São Paulo	2A	01/11/2017	(11) 5519-1788
Elemento 02	Edifício Jaborandi	Rua Edith Junqueira de Azevedo Marques, 100	São Paulo	2º andar	02/11/2017	(11) 5812-0605 (11) 5519-9631
Elemento 03	Pleno Campo Limpo	Estrada de Itapeperica, 2830	São Paulo	2º andar	02/11/2017	Tel: (11) 5812-0605 Tel: (11) 5519-9631
Elemento 04	Comoditá Club Residence	Estrada do Campo Limpo, 143	São Paulo	-	03/11/2017	-
Elemento 05	Brinks Condomínio Clube	Estrada do Campo Limpo, 291	São Paulo	-	04/11/2017	-
Elemento 06	Edifício Residência Moradas do Campo Limpo	Estrada de Itapeperica, 3250	São Paulo	-	01/11/2017	(11) 5513-4397
Elemento 07	Condomínio California	Rua Estevão Sanviti, 140	São Paulo	-	05/11/2017	-
Elemento 08	Condomínio Buena Vista	Rua Antônio Ambuba, 110	São Paulo	2º andar	03/11/2017	(11) 5819-3147
Elemento 09	Condomínio Residencial Parque das Árvores	Estrada de Itapeperica, 1187	São Paulo	-	05/11/2017	0
Elemento 10	Residencial Spazio Ype Branco	Rua Doutor Bueno de Azevedo, 87	São Paulo	-	04/11/2017	(11) 5819-2799
Elemento 11	Condomínio Residencial Grand Prix	Rua Lira Cearense, 190	São Paulo	-	03/11/2017	0
Elemento 12	Edifício Móraco	Rua Gregório Allegrí, 295	São Paulo	-	05/11/2017	0
Elemento 13	Condomínio Morumbi Sul Módulo I	Rua Luciano Silva, 624	São Paulo	-	04/11/2017	(11) 5511-1788
Elemento 14	Vitta Home Club		São Paulo	-	04/11/2017	0
Elemento 15	Smart Club de morar Novo Morumbi		São Paulo	-	04/11/2017	0

VALOR OFERTA / VENDA	VALOR DESCONTADO	OFERTA OU VENDA?	VAGAS DE GARAGEM	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Nº DE DORMITÓRIOS	IDADE	CONDOMÍNIO VALOR DA MENSALIDADE
DEPENDENTE	DEPENDENTE		QUANTITATIVA	QUANTITATIVA	DEPENDENTE	QUANTITATIVA	QUANTITATIVA	QUANTITATIVA
R\$ 290.000,00	R\$ 290.000,00	VENDA	1	85	R\$ 3.918,92	3	20	R\$ 470,00
R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	OFERTA	1	74	R\$ 4.256,76	3	24	R\$ 600,00
R\$ 370.000,00	R\$ 333.000,00	OFERTA	2	90	R\$ 3.700,00	3	6	R\$ 350,00
R\$ 390.000,00	R\$ 351.000,00	OFERTA	2	76	R\$ 4.618,42	3	5	R\$ 300,00
R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00	VENDA	1	96	R\$ 5.625,00	3	6	R\$ 450,00
R\$ 380.000,00	R\$ 342.000,00	OFERTA	1	90	R\$ 3.800,00	3	36	R\$ 450,00
R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	OFERTA	1	66	R\$ 4.090,91	3	30	R\$ 490,00
R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	OFERTA	1	67	R\$ 4.029,85	3	34	R\$ 510,00
R\$ 318.000,00	R\$ 286.200,00	OFERTA	1	76	R\$ 3.785,79	3	20	R\$ 500,00
R\$ 255.000,00	R\$ 229.500,00	OFERTA	1	75	R\$ 3.060,00	3	9	R\$ 200,00
R\$ 297.000,00	R\$ 267.300,00	OFERTA	1	64	R\$ 4.176,56	3	20	R\$ 400,00
R\$ 344.500,00	R\$ 310.050,00	OFERTA	1	73	R\$ 4.247,26	3	37	R\$ 380,00
R\$ 275.000,00	R\$ 247.500,00	OFERTA	1	82	R\$ 3.018,29	3	37	R\$ 515,00
R\$ 409.119,00	R\$ 368.207,10	OFERTA	1	67	R\$ 5.495,63	3	3	-
R\$ 310.000,00	R\$ 279.000,00	OFERTA	2	69	R\$ 4.043,48	3	1	R\$ 380,00

Rua Deputado Lacerda Franco, 300 – sala 163 – Pinheiros – São Paulo/SP – CEP: 05418-000  
 Fone: (11) 3441-1878 – Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@eng.br

0044591-61.2011.8.26.U002 e 0.000000





BAIRRO	ZONA	SETOR	QUADRA	IF	IF 2
Vila Prel	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA				
Horto do Ipê	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F089	PROXY	PROXY
Horto do Ipê	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F111	R\$ 412,00	-
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F108	R\$ 394,00	-
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F091	R\$ 368,00	-
Vila Prel	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	168	F256	R\$ 452,00	-
Vila Prel	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F089	R\$ 526,00	-
Capão Redondo	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F089	R\$ 526,00	-
Jardim Piracuama	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	168	F324	R\$ 526,00	-
Parque Munhoz	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F091	R\$ 408,00	-
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	168	F091	R\$ 368,00	-
Jardim Capelinha	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	183	F308	R\$ 414,00	-
Vila Prel	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	122	F118	R\$ 382,00	-
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	166	F067	R\$ 453,00	-
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	168	F016	R\$ 394,00	R\$ 378,00
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	122	F323	R\$ 628,00	R\$ 628,00
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	122	F145	R\$ 491,00	-
Vila das Belezas	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	122	F050	R\$ 488,00	R\$ 503,00

CLASSIFICAÇÃO	INTERVALO	COEFICIENTE	VIDA ÚTIL	VALOR RESIDUAL	IDADE REAL	% DE VIDA	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO	K(a)	K	Foc
PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY	PROXY
PADRÃO MÉDIO	MÍNIMO	1,692	60	20%	36	60%	e	18,10%	0,520	0,426	0,5407
PADRÃO SIMPLES	MÉDIO	1,470	60	20%	20	33%	e	18,10%	0,778	0,637	0,7097
PADRÃO SIMPLES	MÍNIMO	1,260	60	20%	24	40%	f	33,20%	0,720	0,481	0,5848
PADRÃO SIMPLES	MÉDIO	1,470	60	20%	6	10%	e	18,10%	0,945	0,774	0,8192
PADRÃO SIMPLES	MÁXIMO	1,680	60	20%	5	8%	d	8,09%	0,955	0,878	0,9022
PADRÃO MÉDIO	MÍNIMO	1,692	60	20%	6	10%	e	18,10%	0,945	0,774	0,8192
PADRÃO MÉDIO	MÍNIMO	1,692	60	20%	36	60%	e	18,10%	0,520	0,426	0,5407
PADRÃO ECONÔMICO	MÉDIO	0,810	60	20%	30	50%	f	33,20%	0,625	0,418	0,5340
PADRÃO SIMPLES	MÍNIMO	1,260	60	20%	34	57%	f	33,20%	0,556	0,371	0,4971
PADRÃO SIMPLES	MÍNIMO	1,260	60	20%	20	33%	f	33,20%	0,778	0,520	0,6158
PADRÃO SIMPLES	MÉDIO	1,266	60	20%	9	15%	e	18,10%	0,914	0,749	0,7989
PADRÃO MÉDIO	MÍNIMO	1,692	60	20%	20	33%	f	33,20%	0,778	0,520	0,6158
PADRÃO SIMPLES	MÉDIO	1,470	60	20%	37	62%	f	33,20%	0,502	0,335	0,4683
PADRÃO SIMPLES	MÉDIO	1,470	60	20%	37	62%	f	33,20%	0,502	0,335	0,4683
PADRÃO MÉDIO	MÉDIO	1,926	60	20%	3	5%	b	0,32%	0,974	0,971	0,9767
PADRÃO MÉDIO	MÉDIO	1,926	60	20%	3	5%	b	0,32%	0,992	0,989	0,9911
PADRÃO SIMPLES	ALTO	1,680	60	20%	1	2%	b	0,32%	0,992	0,989	0,9911

*Handwritten signature*

0044591-61.2011.8.26.UUJZ 8 O LOURIVAL

ELEMENTO Nº 1			
<b>VENDA</b>			
Valor do imóvel / oferta			
Forma de pagamento			
Prazo de entrega			
Forma de financiamento			
Tabela			
Data de registro no registro			
Data do contrato			
02/12/2017			
Contato do imóvel			
(11) 20625-0871 (11) 90780-6128			
Local registro imobiliário / Matrão			
Matrão: www.zapimoveis.com.br/objeto/venda/apartamento-3-quartos-horizonta-que-possa-ter-2-banheiros-126m2-152780000/5-152780000/?page=detalhe			
<b>Endereço</b>			
Rua Pedrina Maria da Silva Valente, 44			
Cidade do imóvel			
SÃO PAULO			
<b>Horário do tipo</b>			
2º andar			
<b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b>			
183			
<b>DIMENSÕES</b>			
F111			
412,00			
<b>Características do terreno</b>			
Área total (m²)	Área construída (m²)	Área coberta (m²)	
<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Saneamento básico			
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública			
<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo			
<input checked="" type="checkbox"/> Lixo urbano			
<input checked="" type="checkbox"/> Outros			
<b>TOPOGRAFIA</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno plano			
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno com 10% a 20% de inclinação			
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno com 20% a 30% de inclinação			
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno com mais de 30% de inclinação			
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno com desnível a montante			
<b>SUPERFÍCIE</b>			
Asfáltica			
<b>PADRÃO DO IMÓVEL</b>			
Características	NÃO	Características	SIM
Projeto de arquitetura	SIM	Projeto de estrutura	SIM
Projeto de fachada	NÃO	Projeto de instalações elétricas	SIM
Projeto de instalações hidráulicas	SIM	Projeto de instalações de gás	SIM
Projeto de instalações de ar-condicionado	SIM	Projeto de instalações de segurança	2
Projeto de instalações de elevadores	>>>> PADRÃO SIMPLES		
<b>INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Visto			
<input checked="" type="checkbox"/> Ar-condicionado			
<input checked="" type="checkbox"/> Segurança			
<input checked="" type="checkbox"/> Outros			
<b>DIMENSÕES</b>			
74,00 (m² construído)			
<b>DEPENDÊNCIAS (não considerar banheiros ou varas)</b>			
3 (varas)			
1 (varas)			
1 (varas)			
1 (varas)			
1 (varas)			
<b>PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Bom			
<input checked="" type="checkbox"/> Regular			
<input checked="" type="checkbox"/> Mau			
<b>ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Bom			
<input checked="" type="checkbox"/> Regular			
<input checked="" type="checkbox"/> Mau			
<b>DEPRECIAMENTO</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> 20 (anos)			
<input checked="" type="checkbox"/> 30 (anos)			
<input checked="" type="checkbox"/> 40 (anos)			
<input checked="" type="checkbox"/> 50 (anos)			
<input checked="" type="checkbox"/> 60 (anos)			
<input checked="" type="checkbox"/> Outros			
<b>REPAROS SIMPLES</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Não			
<input checked="" type="checkbox"/> Sim			
<b>DEPRECIÇÃO PELO DESELEITADO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>			
0,2 (%) de valor			
0,181 (%) de valor			
0,7097 (%) de valor			
<b>MÉDIO</b>			



*[Handwritten signature/initials]*

0044591-61.2011.8.26.0002 B O Conselho de Engenharia de São Paulo - CREA/SP

ELEMENTO Nº 3	
Descrição: Imóvel em Oferta / Venda OFERTA	
Descrição: Imóvel em Oferta / Venda Abade Imóveis	
Endereço: Estrada de Itapeverica, 2830 - Sala 01 Itapeverica - São Paulo - SP	
Contato: Lúcia Abade ABADEIMOVEIS03@GMAIL.COM (11) 4664-0402(11) 97863-7370 http://www.vivareal.com.br/immobile/apartamento-3-quartos-vila-gra-com-garagem-90m2-avenda-4547000-4818830-L/	
Endereço: Estrada de Itapeverica, 2830 Bairro: Menino Campo Limpo Localização: SÃO PAULO - SP VILA DAS BELEZAS Área: 150,00 m² Valor: R\$ 454.700,00	
Características do Terreno: Área: 150,00 m² Tipo: Urbano Situação: Regular	
Características da Construção: Tipo: Padrão Simples Área: 150,00 m² Valor: R\$ 454.700,00	
Depreciação pelo Obsoleto e Estado de Conservação: Obsoleto: 5% Estado de Conservação: 60% Depreciação Total: 65%	

FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPEAMENTO



0044591-61.2011.8.26.0002 e O LUGAR VA...

*[Handwritten signature]*

<b>ITEM Nº</b>	5
<b>TIPO DE OPERAÇÃO</b>	Venda / Alienação
<b>VENDEDORES</b>	Ademir Imóveis
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>	Estrada do Campo Limpo, 1032
<b>CONTATO</b>	contato@imobiliariedademir.com.br
<b>VALOR DE VENDITA</b>	R\$ 1.500.000,00
<b>DATA DE VENDITA</b>	09/15/2017
<b>VALOR DE VENDITA (R\$)</b>	1.500.000,00
<b>VALOR DE VENDITA (R\$)</b>	1.500.000,00
<b>VALOR DE VENDITA (R\$)</b>	1.500.000,00
<b>VALOR DE VENDITA (R\$)</b>	1.500.000,00

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

<b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b>	URB	<b>CIDADE</b>	SÃO PAULO	<b>VILA</b>	Vila Peró
<b>ÁREA ÚTIL (m²)</b>		<b>ÁREA CONSTR. (m²)</b>		<b>ÁREA TOTAL (m²)</b>	500,00
<b>ÁREA DE ÁGUA</b>	X	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>	X	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>	X	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>	X	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	

**PADRÃO DO IMÓVEL**

<b>ÁREA DE PISCINA</b>	NÃO	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>	SIM	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>	SIM	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>	SIM	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>	SIM	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

<b>ÁREA DE PISCINA</b>	X	<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	
<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>		<b>ÁREA DE PISCINA</b>	

**DEPRECIACÃO**

<b>DEPRECIACÃO</b>	60	<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>	
<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>	
<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>	
<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>	
<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>		<b>DEPRECIACÃO</b>	

**FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA**



0044591-61.2011.8.26.0002 0 D CUNHA

ANDRÉ FACCHINI GRANATO - ENGENHEIRO CIVIL  
CREA/SP: 5063739883 - IBAPE/SP: 1764

<b>ITEM Nº</b> 0																															
<table border="0"> <tr> <td> <table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>OPORTA</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Tipo de oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Abatido Imobili</td></tr> <tr><td colspan="2">Endereço da oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Estrada de Higienópolis 1809 - Sala 01</td></tr> <tr><td colspan="2">LUB Anãste</td></tr> <tr><td colspan="2">ABADEIMOVEISIBRA@GMAIL.COM</td></tr> <tr><td colspan="2">(11) 4104 0400(11) 9743 7370</td></tr> <tr><td colspan="2">http://www.abadeimoveis.com.br/contato/apartamento-2-quarto-1-vta-prox-avenida-paulista-estr-gargalhos-2-avista-95.18000-04-04080303</td></tr> </table> </td> <td> <table border="1"> <tr><td colspan="2">Valor da oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Pôr/Valor</td></tr> <tr><td colspan="2">R\$ 2.900.000,00</td></tr> </table> </td> </tr> </table>		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>OPORTA</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Tipo de oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Abatido Imobili</td></tr> <tr><td colspan="2">Endereço da oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Estrada de Higienópolis 1809 - Sala 01</td></tr> <tr><td colspan="2">LUB Anãste</td></tr> <tr><td colspan="2">ABADEIMOVEISIBRA@GMAIL.COM</td></tr> <tr><td colspan="2">(11) 4104 0400(11) 9743 7370</td></tr> <tr><td colspan="2">http://www.abadeimoveis.com.br/contato/apartamento-2-quarto-1-vta-prox-avenida-paulista-estr-gargalhos-2-avista-95.18000-04-04080303</td></tr> </table>	<b>OPORTA</b>		Tipo de oportunidade		Abatido Imobili		Endereço da oportunidade		Estrada de Higienópolis 1809 - Sala 01		LUB Anãste		ABADEIMOVEISIBRA@GMAIL.COM		(11) 4104 0400(11) 9743 7370		http://www.abadeimoveis.com.br/contato/apartamento-2-quarto-1-vta-prox-avenida-paulista-estr-gargalhos-2-avista-95.18000-04-04080303		<table border="1"> <tr><td colspan="2">Valor da oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Pôr/Valor</td></tr> <tr><td colspan="2">R\$ 2.900.000,00</td></tr> </table>	Valor da oportunidade		Pôr/Valor		R\$ 2.900.000,00					
<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>OPORTA</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Tipo de oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Abatido Imobili</td></tr> <tr><td colspan="2">Endereço da oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Estrada de Higienópolis 1809 - Sala 01</td></tr> <tr><td colspan="2">LUB Anãste</td></tr> <tr><td colspan="2">ABADEIMOVEISIBRA@GMAIL.COM</td></tr> <tr><td colspan="2">(11) 4104 0400(11) 9743 7370</td></tr> <tr><td colspan="2">http://www.abadeimoveis.com.br/contato/apartamento-2-quarto-1-vta-prox-avenida-paulista-estr-gargalhos-2-avista-95.18000-04-04080303</td></tr> </table>	<b>OPORTA</b>		Tipo de oportunidade		Abatido Imobili		Endereço da oportunidade		Estrada de Higienópolis 1809 - Sala 01		LUB Anãste		ABADEIMOVEISIBRA@GMAIL.COM		(11) 4104 0400(11) 9743 7370		http://www.abadeimoveis.com.br/contato/apartamento-2-quarto-1-vta-prox-avenida-paulista-estr-gargalhos-2-avista-95.18000-04-04080303		<table border="1"> <tr><td colspan="2">Valor da oportunidade</td></tr> <tr><td colspan="2">Pôr/Valor</td></tr> <tr><td colspan="2">R\$ 2.900.000,00</td></tr> </table>	Valor da oportunidade		Pôr/Valor		R\$ 2.900.000,00							
<b>OPORTA</b>																															
Tipo de oportunidade																															
Abatido Imobili																															
Endereço da oportunidade																															
Estrada de Higienópolis 1809 - Sala 01																															
LUB Anãste																															
ABADEIMOVEISIBRA@GMAIL.COM																															
(11) 4104 0400(11) 9743 7370																															
http://www.abadeimoveis.com.br/contato/apartamento-2-quarto-1-vta-prox-avenida-paulista-estr-gargalhos-2-avista-95.18000-04-04080303																															
Valor da oportunidade																															
Pôr/Valor																															
R\$ 2.900.000,00																															
<table border="0"> <tr> <td> <table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>SOCIEDADE</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Endereço da Sociedade</td></tr> <tr><td colspan="2">Rua Residência Moradas do Campo Limpo</td></tr> <tr><td colspan="2">Cidade</td></tr> <tr><td colspan="2">SÃO PAULO</td></tr> <tr><td colspan="2">Via</td></tr> <tr><td colspan="2">Via Paul</td></tr> <tr><td colspan="2">Município</td></tr> <tr><td colspan="2">SP</td></tr> <tr><td colspan="2">CEP</td></tr> <tr><td colspan="2">05421-000</td></tr> </table> </td> <td> <table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Código</td></tr> <tr><td colspan="2">103</td></tr> </table> </td> </tr> </table>		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>SOCIEDADE</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Endereço da Sociedade</td></tr> <tr><td colspan="2">Rua Residência Moradas do Campo Limpo</td></tr> <tr><td colspan="2">Cidade</td></tr> <tr><td colspan="2">SÃO PAULO</td></tr> <tr><td colspan="2">Via</td></tr> <tr><td colspan="2">Via Paul</td></tr> <tr><td colspan="2">Município</td></tr> <tr><td colspan="2">SP</td></tr> <tr><td colspan="2">CEP</td></tr> <tr><td colspan="2">05421-000</td></tr> </table>	<b>SOCIEDADE</b>		Endereço da Sociedade		Rua Residência Moradas do Campo Limpo		Cidade		SÃO PAULO		Via		Via Paul		Município		SP		CEP		05421-000		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Código</td></tr> <tr><td colspan="2">103</td></tr> </table>	<b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b>		Código		103	
<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>SOCIEDADE</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Endereço da Sociedade</td></tr> <tr><td colspan="2">Rua Residência Moradas do Campo Limpo</td></tr> <tr><td colspan="2">Cidade</td></tr> <tr><td colspan="2">SÃO PAULO</td></tr> <tr><td colspan="2">Via</td></tr> <tr><td colspan="2">Via Paul</td></tr> <tr><td colspan="2">Município</td></tr> <tr><td colspan="2">SP</td></tr> <tr><td colspan="2">CEP</td></tr> <tr><td colspan="2">05421-000</td></tr> </table>	<b>SOCIEDADE</b>		Endereço da Sociedade		Rua Residência Moradas do Campo Limpo		Cidade		SÃO PAULO		Via		Via Paul		Município		SP		CEP		05421-000		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Código</td></tr> <tr><td colspan="2">103</td></tr> </table>	<b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b>		Código		103			
<b>SOCIEDADE</b>																															
Endereço da Sociedade																															
Rua Residência Moradas do Campo Limpo																															
Cidade																															
SÃO PAULO																															
Via																															
Via Paul																															
Município																															
SP																															
CEP																															
05421-000																															
<b>MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</b>																															
Código																															
103																															
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>	<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>ÁREA DO TERRENO</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Área total (m²)</td></tr> <tr><td colspan="2">Área útil (m²)</td></tr> </table>	<b>ÁREA DO TERRENO</b>		Área total (m²)		Área útil (m²)		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>ENCARGOS</b></td></tr> <tr><td colspan="2">IPTU</td></tr> <tr><td colspan="2">Imposto de Renda</td></tr> </table>	<b>ENCARGOS</b>		IPTU		Imposto de Renda																		
	<b>ÁREA DO TERRENO</b>																														
	Área total (m²)																														
	Área útil (m²)																														
	<b>ENCARGOS</b>																														
IPTU																															
Imposto de Renda																															
<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>CONDIÇÃO DO TERRENO</b></td></tr> <tr><td colspan="2">X <input checked="" type="checkbox"/> Plano</td></tr> <tr><td colspan="2">X <input checked="" type="checkbox"/> Ligeira inclinação</td></tr> <tr><td colspan="2">X <input checked="" type="checkbox"/> Inclinação moderada</td></tr> <tr><td colspan="2">X <input checked="" type="checkbox"/> Acentuada inclinação</td></tr> <tr><td colspan="2">X <input checked="" type="checkbox"/> Topografia muito acidentada</td></tr> </table>	<b>CONDIÇÃO DO TERRENO</b>		X <input checked="" type="checkbox"/> Plano		X <input checked="" type="checkbox"/> Ligeira inclinação		X <input checked="" type="checkbox"/> Inclinação moderada		X <input checked="" type="checkbox"/> Acentuada inclinação		X <input checked="" type="checkbox"/> Topografia muito acidentada		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>USO DO TERRENO</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Uso atual</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> <tr><td colspan="2">Uso previsto</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> </table>	<b>USO DO TERRENO</b>		Uso atual		Residencial		Uso previsto		Residencial									
<b>CONDIÇÃO DO TERRENO</b>																															
X <input checked="" type="checkbox"/> Plano																															
X <input checked="" type="checkbox"/> Ligeira inclinação																															
X <input checked="" type="checkbox"/> Inclinação moderada																															
X <input checked="" type="checkbox"/> Acentuada inclinação																															
X <input checked="" type="checkbox"/> Topografia muito acidentada																															
<b>USO DO TERRENO</b>																															
Uso atual																															
Residencial																															
Uso previsto																															
Residencial																															
<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>USO DO TERRENO</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Uso atual</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> <tr><td colspan="2">Uso previsto</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> </table>	<b>USO DO TERRENO</b>		Uso atual		Residencial		Uso previsto		Residencial		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>USO DO TERRENO</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Uso atual</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> <tr><td colspan="2">Uso previsto</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> </table>	<b>USO DO TERRENO</b>		Uso atual		Residencial		Uso previsto		Residencial											
<b>USO DO TERRENO</b>																															
Uso atual																															
Residencial																															
Uso previsto																															
Residencial																															
<b>USO DO TERRENO</b>																															
Uso atual																															
Residencial																															
Uso previsto																															
Residencial																															
<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>USO DO TERRENO</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Uso atual</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> <tr><td colspan="2">Uso previsto</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> </table>	<b>USO DO TERRENO</b>		Uso atual		Residencial		Uso previsto		Residencial		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>USO DO TERRENO</b></td></tr> <tr><td colspan="2">Uso atual</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> <tr><td colspan="2">Uso previsto</td></tr> <tr><td colspan="2">Residencial</td></tr> </table>	<b>USO DO TERRENO</b>		Uso atual		Residencial		Uso previsto		Residencial											
<b>USO DO TERRENO</b>																															
Uso atual																															
Residencial																															
Uso previsto																															
Residencial																															
<b>USO DO TERRENO</b>																															
Uso atual																															
Residencial																															
Uso previsto																															
Residencial																															



0044691-61/2011.8.26.0002 E O CUXIPU

**ELEMENTO Nº 8**

OFERTA		Valor / Unidade	
Lucas Imóveis		Lara: conde_buenvista@yahoo.com.br	
Atendimento@lucasmovels.com.br		(11) 2514-4496(11) 91798-7188	
R. Padre de Mingo 88		http://www.lucasmovels.com.br/pt-br/contato.html	

**LOCALIZAÇÃO**

Estado de Itapetica: 3250  
 Município: SÃO PAULO  
 Bairro: Capão Redondo  
 Tipo de terreno: Cobertura  
 Área Bruta: 95 m²  
 Área Útil: 103 m²  
 Valor do terreno: R\$ 300.000

**MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA**

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Área total (m²)	103	Área útil (m²)	103
Área de construção (m²)		Área de estacionamento (m²)	
Área de estacionamento (m²)		Área de circulação (m²)	

**AMPLIAÇÕES E REFORMAS**

Área de ampliação	X	Área de reforma	X
Área de reforma	X	Área de reforma	X
Área de reforma	X	Área de reforma	X
Área de reforma	X	Área de reforma	X

**REPAROS SIMPLES**

Reparos simples	34	Reparos simples	34
Reparos simples	34	Reparos simples	34
Reparos simples	34	Reparos simples	34

**INSTALAÇÕES EXTERNAS DO IMÓVEL**

Instalações externas	SIM	Instalações externas	SIM
Instalações externas	NÃO	Instalações externas	NÃO
Instalações externas	13	Instalações externas	2

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão de construção	1	Padrão de construção	1
Padrão de construção	1	Padrão de construção	1
Padrão de construção	1	Padrão de construção	1

**REPAROS SIMPLES**

Reparos simples	60	Reparos simples	60
Reparos simples	60	Reparos simples	60
Reparos simples	60	Reparos simples	60



0044691-61.2011.8.26.0002 B O JUCISPA

**IDENTIFICAO**

MEMBRADO Nº: 9

TIPO DE OBRAS: venda / locação

OBJETO: CERTA

PROPRIETARIO: José Carlos Braga (11) 99189-2117

VALOR: R\$ 120

ENDEREÇO: vendas.jcmobiliaria@gmail.com

CONTATO: (11) 94790-4700(11) 9816-8125

URL: http://www.vivareal.com.br/portal/paranema-3-quartos-400m2-com-2-vagas-para-estacionamento-para-venda-85318200-0-7308318/

**LOCALIZAO**

ENDEREÇO: Rua Estevão Salvini, 140

CEP: 05125-000

CIDADE: SÃO PAULO

BAIRRO: Jardim Piraquara

MACROZONA DE ESTRUTURAO E QUALIFICAO URBANA: 168

COFONE: 7308

VALOR: 404,00

**CONDICAO**

ESTADO: usado

**MELHORAMENTOS PUBLICOS**

ÁGUA: X rede de esgoto X saneamento X

LUZ: X rede de energia X rede de água quente X

TELEFONIA: X rede de telefonia X rede de TV a cabo X

OUTROS: X rede de gás X rede de gás X

**TOPOGRAFIA**

ÁREA: X área de 100% a 200% X área de 200% a 300% X área de 300% a 400% X área de 400% a 500% X área de 500% a 600% X área de 600% a 700% X área de 700% a 800% X área de 800% a 900% X área de 900% a 1000% X

**REPERIÇÕES**

REPERIÇÕES: X reparos de pintura

**INSTALAOES EXTRAS DO IMOVEL**

AR-condicionado: SIM X

COZINHA: SIM X

BANHEIRO: SIM X

W.C.: SIM X

COBERTURA: SIM X

AMBIENTES: >>>> PADRÃO SIMPLES

**USO**

TIPO: residencial

**DIMENSÕES**

ÁREA: 76,00

**DEPENDÊNCIAS (não computar frações de frações)**

ÁREA: 3

**INSTALAOES (não incluir piscina, apartamento, facilidade)**

ÁREA: 1

**PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)**

ÁREA: f

**ÁREAS MELHORADAS (Bom, Regular e Mau)**

ÁREA: f

**DEPRECIACAO PELO DESEMPENHO E ESTADO DE CONSERVACAO**

DEPRECIACAO: 20

REPAROS SIMPLES: 60

DEPRECIACAO: 0,2

REPAROS SIMPLES: 0,32

DEPRECIACAO: 0,5107



REPAROS SIMPLES: 0,6138



0044591-61.2011.8.26.0002 e o código 020000009006

0044591-61.2011.8.26.0002 e o código 020000009006



ALIMENTO 01		30	
OFERTA		R\$ 111.987,00	
LUCRO		R\$ 11.198,70	
VALOR TOTAL		R\$ 123.185,70	
Rua Arcebispo Arnaldo, 110 - São Paulo - SP Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana: 383 - F119			
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>			
Área (m²): 1.000,00 Área Útil (m²): 1.000,00 Área Coberta (m²): 1.000,00		Área Disponível (m²): 1.000,00 Área Reservada (m²): 1.000,00	
<b>PARÂMETROS DO ÚNICO</b>			
Padrão de Construção: Padrão Simples Tipo de Fundação: Padrão Simples		Tipo de Cobertura: Padrão Simples Tipo de Fachada: Padrão Simples	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>			
Tipo de Construção: Padrão Simples Tipo de Fachada: Padrão Simples		Tipo de Cobertura: Padrão Simples Tipo de Fundação: Padrão Simples	
<b>DEPRECIACÃO</b>			
Valor de Depreciação: R\$ 0,00 Valor de Resgate: R\$ 0,00		Valor de Depreciação: R\$ 0,00 Valor de Resgate: R\$ 0,00	
<b>FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA</b>			
			

*[Handwritten signature]*

QUANTIDADE DE UNIDADES	11	DATA DE ENTREGA	04/12/2017
OPERAÇÃO	RECONSTRUÇÃO	PROPOSTA DE RECONSTRUÇÃO	RECONSTRUÇÃO
VALOR DO TERRENO	133 523 880,1	VALOR DA OBRERA	465,00
VALOR DO PROJETO	122	VALOR DO TERRENO	133 523 880,1
VALOR DA OBRERA	465,00	VALOR DO PROJETO	122

ESTADO DO PARANÁ, 1107	CIDADE DE SÃO PAULO	VILA DAS BELIZAS	1107
COMUNIDADE RESIDENCIAL GRAND PIRE	PROPOSTA DE RECONSTRUÇÃO	RECONSTRUÇÃO	1107

TIPO DE TERRENO	1	VALOR DO TERRENO	133 523 880,1
VALOR DA OBRERA	465,00	VALOR DO PROJETO	122

TIPO DE TERRENO	1	VALOR DO TERRENO	133 523 880,1
VALOR DA OBRERA	465,00	VALOR DO PROJETO	122

TIPO DE TERRENO	1	VALOR DO TERRENO	133 523 880,1
VALOR DA OBRERA	465,00	VALOR DO PROJETO	122

TIPO DE TERRENO	1	VALOR DO TERRENO	133 523 880,1
VALOR DA OBRERA	465,00	VALOR DO PROJETO	122

TIPO DE TERRENO	1	VALOR DO TERRENO	133 523 880,1
VALOR DA OBRERA	465,00	VALOR DO PROJETO	122



*(Handwritten signature)*

ALÍQUOTA 12			
CIVIL			
Rua Doutor Basso de Azevedo, 87			
SÃO PAULO			
MUNICÍPIO DE ESTRELUÇA DE QUALIFICAÇÃO URBANA			
CARRACTERÍSTICAS DO TERRENO			
MUNICÍPIO DE INTERESSE			
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
REPLANTIO			
PÊTIMO E LOCALIZAÇÃO NA PLANTA			



**SUBVENÇÃO 33**

INSCRIÇÃO EM CARTEIRA DE OBRAS	0001/0001	DATA DE EMISSÃO	10/11/2017
VALOR DO TERMO	13.023.000,00	DATA DE VENCIMENTO	30/11/2018
ENDEREÇO DA OBRA	RUA DE SÃO PAULO, 300 - PINHEIROS - SÃO PAULO - SP		

13.023.000,00

**CARACTERÍSTICAS DO TERMO**

TIPO DE TERMO	TERMO DE CONDIÇÃO	VALOR DO TERMO	13.023.000,00
DATA DE EMISSÃO	10/11/2017	DATA DE VENCIMENTO	30/11/2018
VALOR DO TERMO	13.023.000,00	VALOR DO TERMO	13.023.000,00
VALOR DO TERMO	13.023.000,00	VALOR DO TERMO	13.023.000,00
VALOR DO TERMO	13.023.000,00	VALOR DO TERMO	13.023.000,00

**TIPO DE TERMO**

TIPO DE TERMO	TERMO DE CONDIÇÃO
TIPO DE TERMO	TERMO DE CONDIÇÃO

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

TIPO DE CONSTRUÇÃO	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	VALOR DO TERMO	13.023.000,00
TIPO DE CONSTRUÇÃO	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	VALOR DO TERMO	13.023.000,00
TIPO DE CONSTRUÇÃO	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	VALOR DO TERMO	13.023.000,00
TIPO DE CONSTRUÇÃO	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	VALOR DO TERMO	13.023.000,00
TIPO DE CONSTRUÇÃO	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	VALOR DO TERMO	13.023.000,00

**REPERCUSSÃO**

REPERCUSSÃO	REPERCUSSÃO	REPERCUSSÃO	REPERCUSSÃO
REPERCUSSÃO	REPERCUSSÃO	REPERCUSSÃO	REPERCUSSÃO



Edifício nº	14	Data de entrega	08/11/2017
Endereço completo	Rua Gregório de Aguiar, 230 - Vila das Beatas - São Paulo - SP		
CEP	01232-000	Telefone	(11) 2888-7924
Nome do proprietário	MIRA NUNO CHAI		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Endereço	Rua Gregório de Aguiar, 230	Cidade	SÃO PAULO	Estado	Vila das Beatas
CEP	01232-000	País	BRASIL	Matrícula	492.001
Matrícula de Registro					
Área do terreno (m²)	122	Área construída (m²)	174,61	Área coberta (m²)	

INDÍCIO DO IMÓVEL

Instalação elétrica	SIM	Instalação hidráulica	SIM	Instalação de gás	SIM	Instalação de ar condicionado	SIM	Instalação de elevador	SIM	Instalação de piscina	SIM
Outros	PROMOÇÃO MÉRITO										

CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUÇÃO

Valor médio de construção (R\$)	67.000	Valor médio de terreno (R\$)	
Valor médio de venda (R\$)		Valor médio de aluguel (R\$)	
Padrão e construção (Pavimento)	b	Padrão e construção (Estrutura)	b
Padrão e construção (Acabamento)	b	Padrão e construção (Instalações)	b
Padrão e construção (Áreas)	b	Padrão e construção (Outros)	b

REPRODUÇÃO

Reprodução	REPRODUÇÃO SIMPLES	Reprodução	REPRODUÇÃO COMPLEXA
Reprodução	0,2	Reprodução	0,2
Reprodução	0,033	Reprodução	0,033
Reprodução	MÉDIO	Reprodução	MÉDIO

POSO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA



**MEMORIAL DE CÁLCULO** - 15

DATA DE EMISSÃO: 04/10/2017

---

**PROJEÇÃO DE CÁLCULO**

PROJEÇÃO DE CÁLCULO: (11) 9180-1521

PROJEÇÃO DE CÁLCULO: (11) 9180-1521

PROJEÇÃO DE CÁLCULO: (11) 9180-1521

---

**QUANTIFICATIVAS DE MATERIAIS**

QUANTIFICATIVAS DE MATERIAIS

QUANTIFICATIVAS DE MATERIAIS

---

**INDICAÇÃO DO IMÓVEL**

INDICAÇÃO DO IMÓVEL

INDICAÇÃO DO IMÓVEL

---

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

---

**PROJEÇÃO DE CÁLCULO**

PROJEÇÃO DE CÁLCULO

PROJEÇÃO DE CÁLCULO

---

**FOTO ILUSTRATIVA DO MAPA**




FOTO ILUSTRATIVA DO MAPA

0044551-61-2077-BR-0006-E-U-IBAPE

*Signature*

## ANEXO II

Relatórios e resultados da Inferência Estatística.



0044691-61.2011.8.20.0654 e o 15009

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**

1) **Modelo:**

- Moradas do Campo Limpo

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 9 de novembro de 2017

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8664410 / 0,8053184
Coefficiente de determinação:	0,7507201
Fisher - Snedecor:	7,53
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

0044591-61.2011.8.26.0002 e 0



## 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
	0,000	4	0,000	7,529
Explicada	0,000	10	0,000	
Não explicada	0,000	14		
Total				

## 8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$\hat{y}$  Valor unitário =  $-0,001070976209 + 0,0002880314749 * \ln(\text{Area privativa}) + 4,190491255E-005 * \ln(\text{Dist. Shopping}) - 3,162153367E-005 * \text{Elevadores} - 0,0001640440988 * \text{Foc}$

## 9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	3,13	1,08
Dist. Shopping	$\ln(x)$	3,36	0,72
Elevadores	x	-3,41	0,66
Foc	x	-3,14	1,06
Valor unitário	$1/y$	-2,41	3,66

## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Dist. Shopping	-0,67	0,88
Elevadores	0,08	0,52
Foc	0,04	0,73
Valor unitário	0,09	0,70

Correlações parciais para Dist. Shopping	Isoladas	Influência
Elevadores	0,03	0,51
Foc	0,42	0,80
Valor unitário	0,10	0,73

Correlações parciais para Elevadores	Isoladas	Influência
Foc	0,25	0,41
Valor unitário	-0,63	0,73

Correlações parciais para Foc	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,37	0,70

**Dados para a projeção de valores:**

- Área privativa = 84,55 m<sup>2</sup>
- Índice Fiscal = R\$ 526,00
- Padrão construtivo = 1,692

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

- Mínimo (11,93%) = 3.840,71
- Médio = 4.250,19
- Máximo (9,63%) = 4.757,40

Intervalo Predição

- Mínimo (16,21%) = 3.561,17
- Máximo (23,99%) = 5.269,81

Variáveis	Transf.	Relec.	t Calculado	Significan...
Área privativa	mq	-3,33	3,13	1,06
Índice Fiscal	índi	-2,76	3,36	0,72
Padrão construtivo	p	22,471	-3,41	0,66
Índice	i	2,55	-3,14	1,06
Valor unitário	ly		-2,41	3,66

Desvio Padrão
5.780E+005
454,02
Coeficiente (t)
0 @ 0,0014
Dist. Resíduos
073 - 093 - 100

Item	Valor	Max.	Mín.	Lim. Sup.	Lim. Inf.
1	4.250,19	4.757,40	3.840,71	21,97	9,63

**Coefficientes** **Regressão / Estimativa** **Classe**

Designação 3 - 0,8664 / 0,865376

Correlação 3 - 0,8664 - 0,8653

Progresso  Estimativa  Calculado  Significância

Lanciar Cancelar Aplicar

**Regressão Linear**

Valor Unitário

Mínimo

Médio

Máximo

Valor Total

Mínimo (9,63%) 3.840,71

Médio 4.250,19

Máximo (11,93%) 4.757,40

Intervalo Predição

Mínimo (16,21%) 3.561,17

Máximo (23,99%) 5.269,81

Mínimo (IP)

Máximo (IP)

Campo de Arbitrio

RL Mínimo 3.612,66

RL Máximo 4.887,72

Parâmetros

Nível de Confiança 80%

Estimativa pela Moda

Coeficientes

Correlação 3 - 0,8664410

*[Handwritten signature]*

0044591-61.2011.8.26.0002 8 0

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

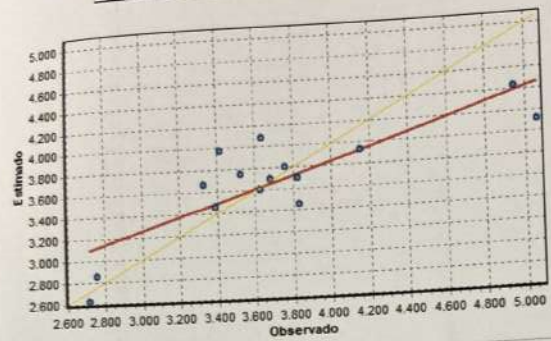
**GRAU DE ESPECIFICAÇÃO:**

- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO = I
- GRAU DE PRECISÃO = III

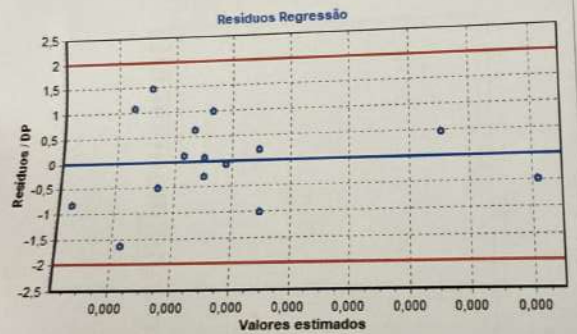
Rua Deputado Lacerda Franco, 300 – sala 163 – Pinheiros – São Paulo/SP – CEP: 05418-000  
 Fone: (11) 3441-1878 – Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

0044591-61.2011.8.26.0002 e U. IBAPE/SP

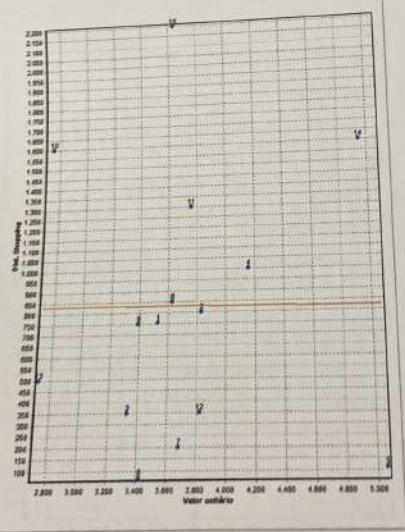
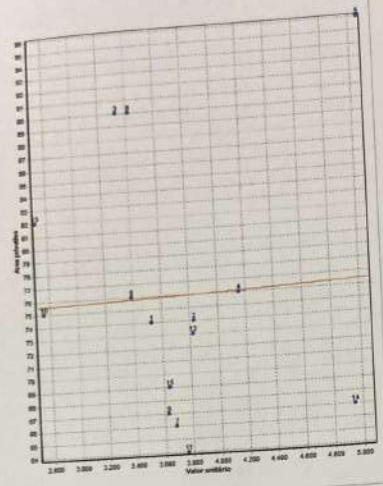
### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear

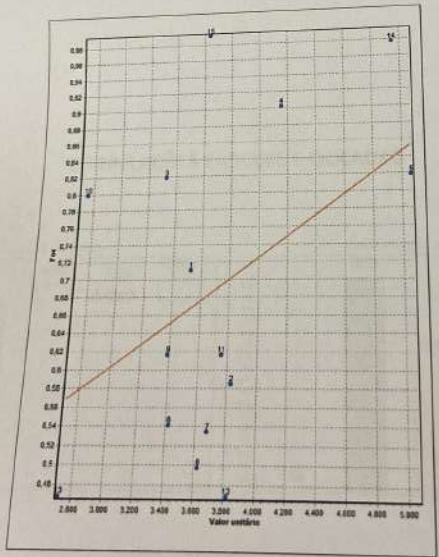
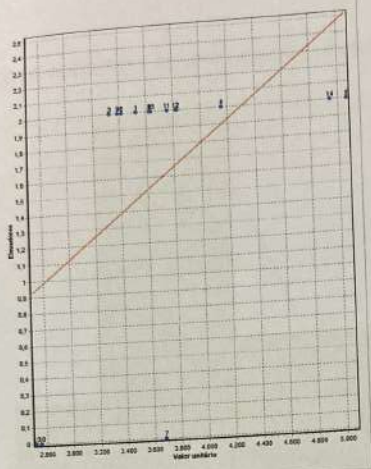


0044591-67 2011.8.26.0002 6 U. J. J. J. J.



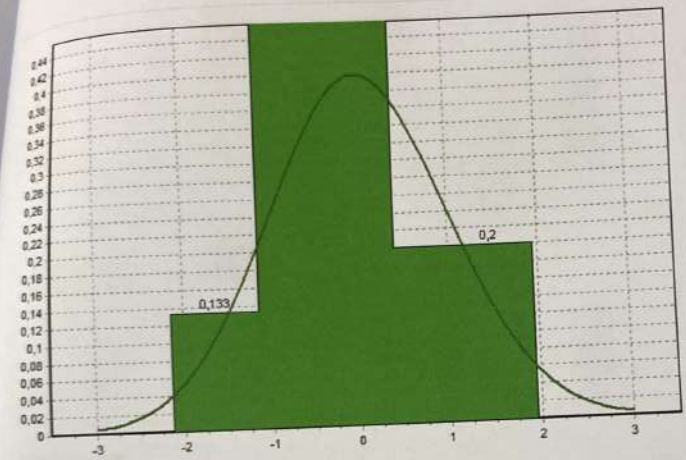
004459 1-61 2011 8 26 0002 8 0 100000

ANDRÉ FACCHINI GRANATO – ENGENHEIRO CIVIL  
CREA/SP: 5063739883 – IBAPE/SP: 1764

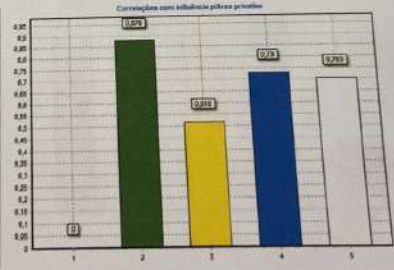
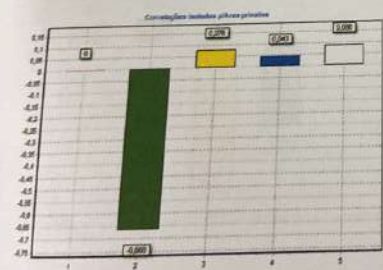


0044591-61.2011.8.249.0000 W 0 P000000

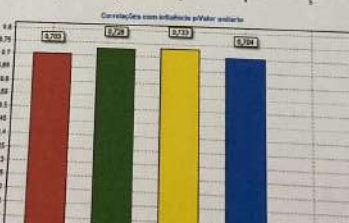
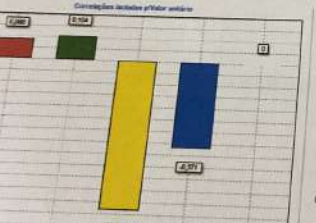
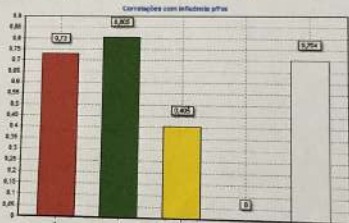
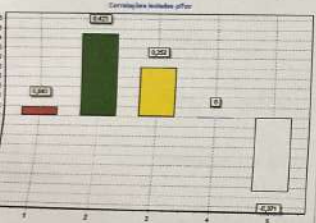
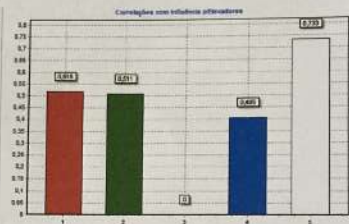
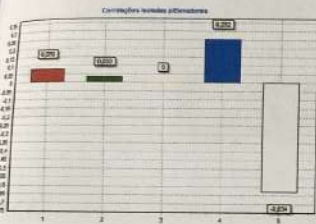
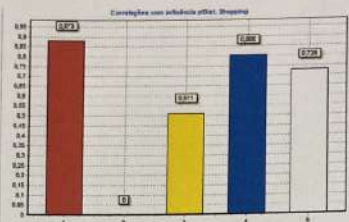
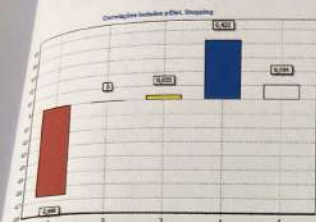
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA À CURVA NORMAL REDUZIDA



### CORRELAÇÕES PARCIAIS E ISOLADAS



0044591-61 2011.8.26.0002 e 0.0000



*Handwritten signature*

0044991-61.2011.8.26.0002 8º O. Juiz de Direito

*Vertical stamp and handwritten notes on the right edge of the page.*