

Celli Telles Ribeiro Martins

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo nº.: 0019339-09.2017.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, movida pelo **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS**, em face de **SANDRO GORGONIO E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 04 de fevereiro de 2019.



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

Celli Telles Ribeiro Martins

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

1 Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. LOCALIZAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DO BEM.....	6
3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	7
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	17
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	18
6.1. METODOLOGIA.....	18
6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS.....	19
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL	21
8. CONCLUSÃO	24
9. CONSIDERAÇÕES	25
10. ENCERRAMENTO	27

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Celli Telles Ribeiro Martins

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

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial multifamiliar constituído de um apartamento, localizado na Rua Gregório de Fregel, 380, apartamento 32, 3º Andar – “CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS” – “ALABAMA – BLOCO 1” – VALDIBIA – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09811-430.

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

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula n.º 46.502 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2019, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita; Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2019, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria foi realizada na data de 18 de dezembro de 2018.

Celli Telles Ribeiro Martins

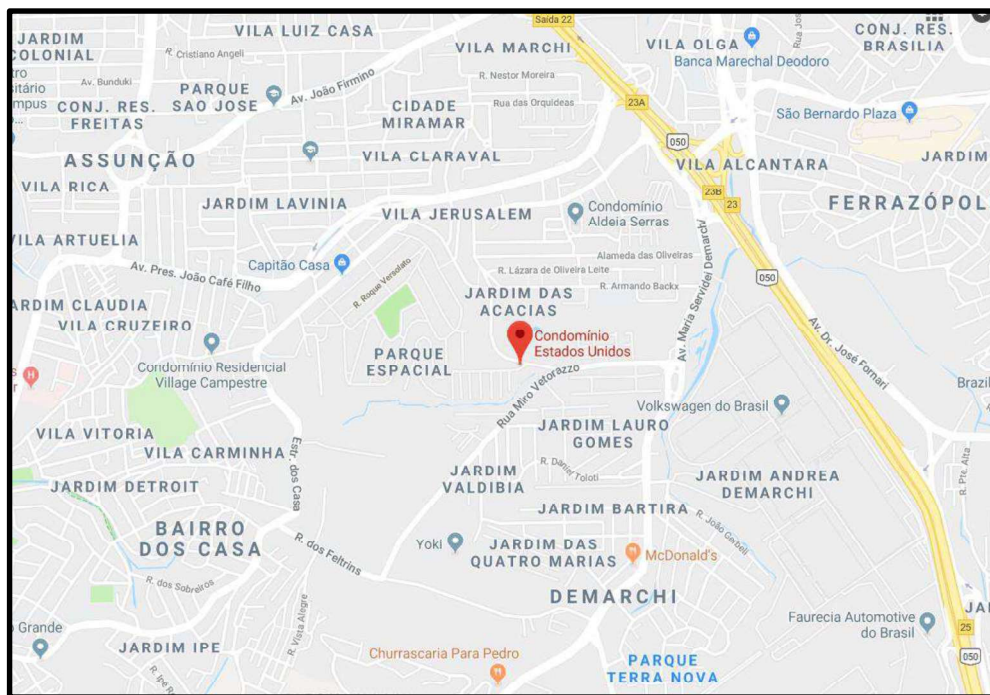
Perito de Avaliações e Engenharia Civil
e-mail: celli.telles@gmail.com – tel. (11) 99976-3118

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Rua Gregório de Fregel, 380, apartamento 32, 3º Andar – “CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS” – “ALABAMA – BLOCO 1” – VALDIBIA – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09811-430.

A característica predominante é residencial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 1,5 Km do Rodovia Anchieta e 7,0 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.

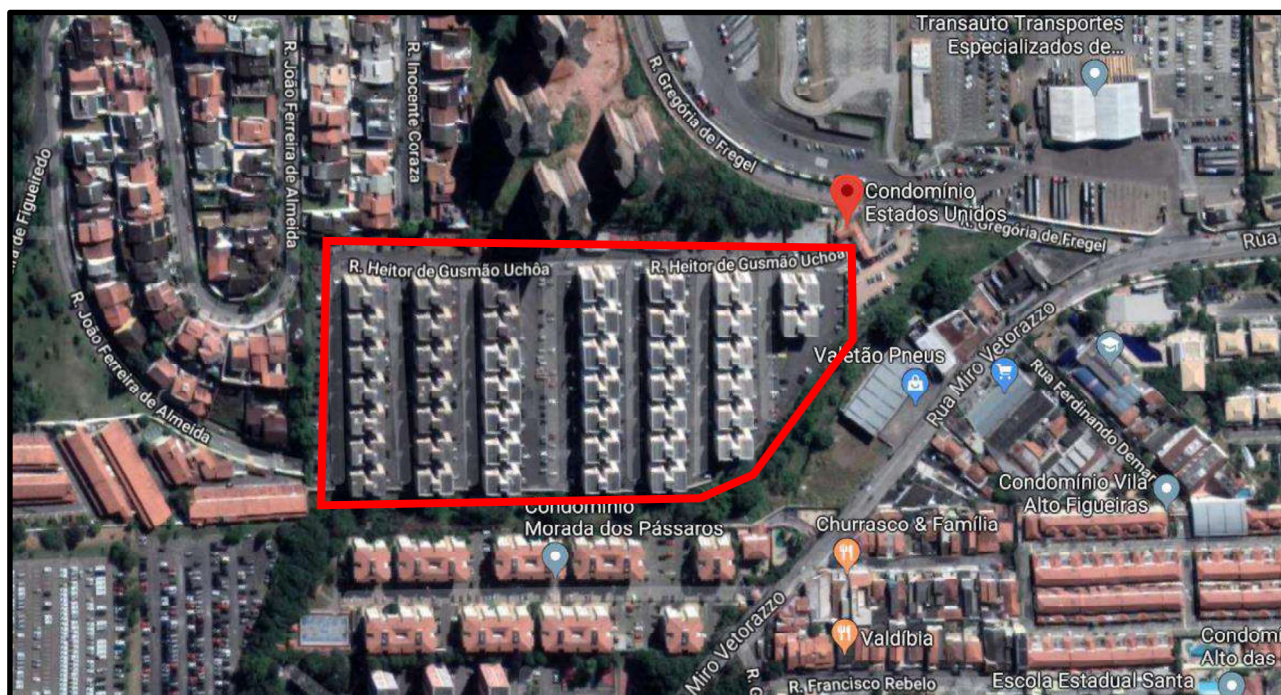


Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Mapa 2 – Situação do Imóvel (fonte Google Earth)

Celli Telles Ribeiro Martins

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

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício residencial constituído por 43 (quarenta e três) blocos, pertencentes ao “CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS”, com 4 (quatro) unidades por andar, possuindo cada bloco 20 apartamentos, totalizando de 860 (oitocentos e sessenta) apartamentos.

O Condomínio dispõe de: Playground, Churrasqueiras, Bicletário, Centro de Compras, Quadras Poliesportivas e Salão de Festas.

As Edificações foram executados em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e possui 16 (dezesesseis) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 46.502 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 024.019.137.014 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 40,02 m² de área útil, 5,49 m² de área comum, o direito a vaga de garagem descoberta, totalizando 45,51 m² de área total, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a uma fração ideal de 0,116279% e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

- Sala de jantar e living conjugados;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- 2 Dormitórios;
- 1 Banheiro;
- 1 vagas de garagem.

Celli Telles Ribeiro Martins

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

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O Imóvel avaliando foi vistoriado em 18 de dezembro de 2018 e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 16 (sezesseis) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está boas condições. A área comum encontra-se em estado bom de conservação, e pode ser verificado no relatório fotográfico apresentado a seguir, Item

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista geral do acesso – Rua Gregório de Fregel



Foto 2 – Entrada do “Condomínio Estados Unidos”

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

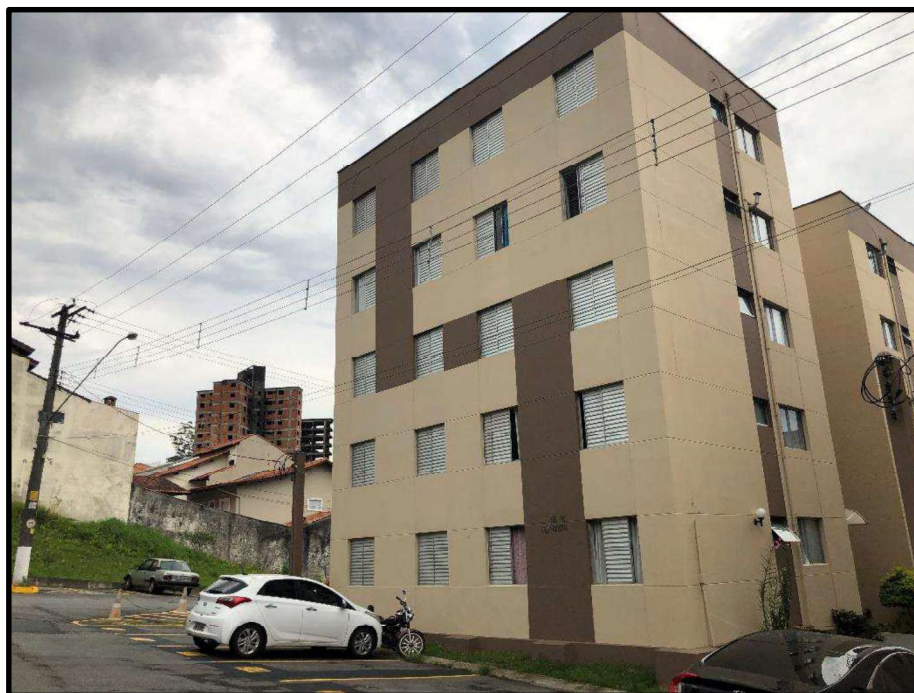


Foto 3 – Condomínio Estados Unidos – Edifício Alabama

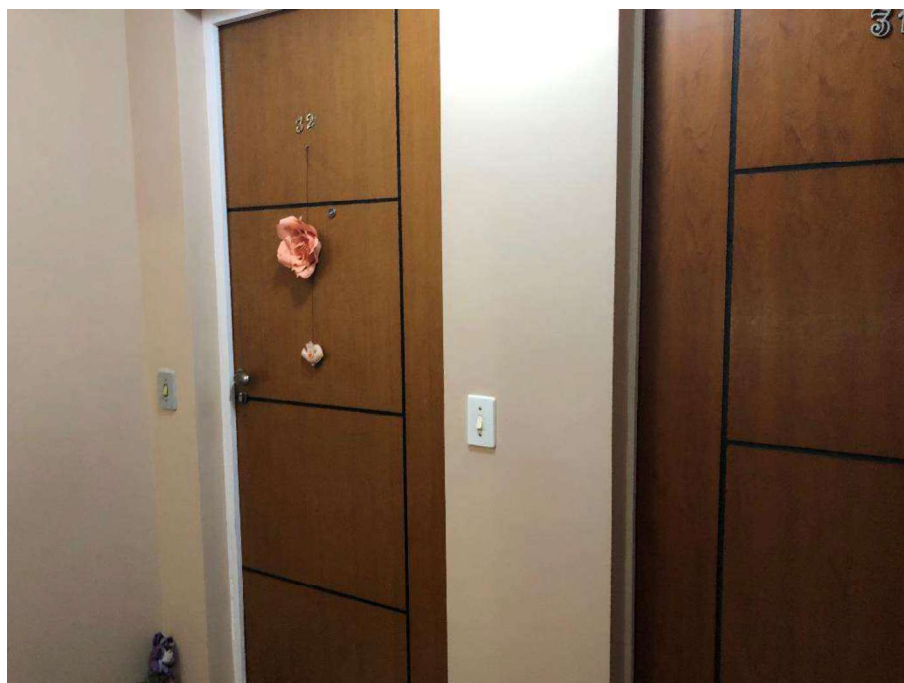


Foto 4 – Edifício Alabama – Porta de entrada – apartamento 32 avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

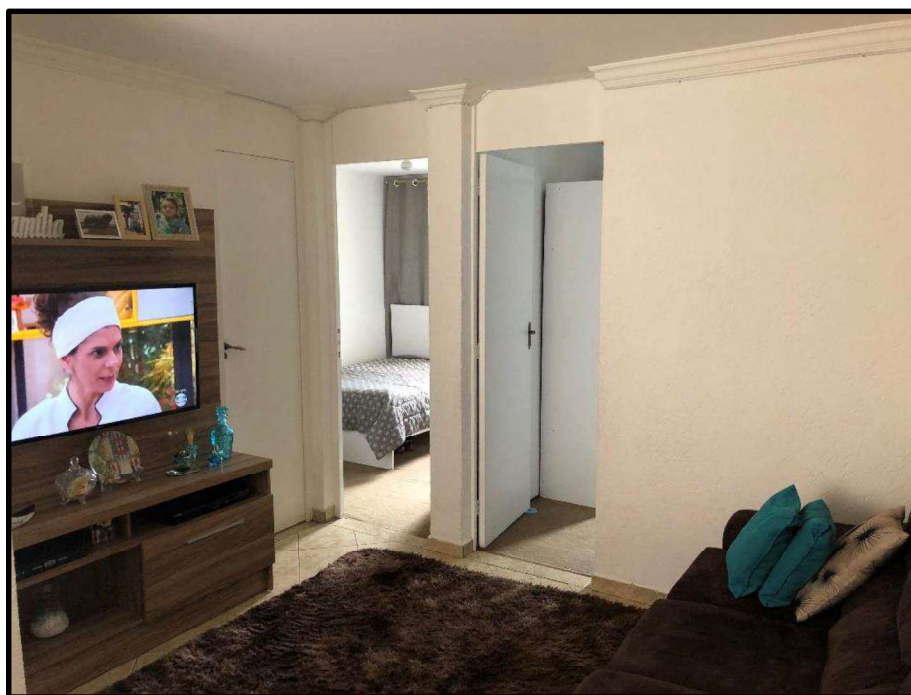


Foto 5 – Sala de estar – apartamento avaliando

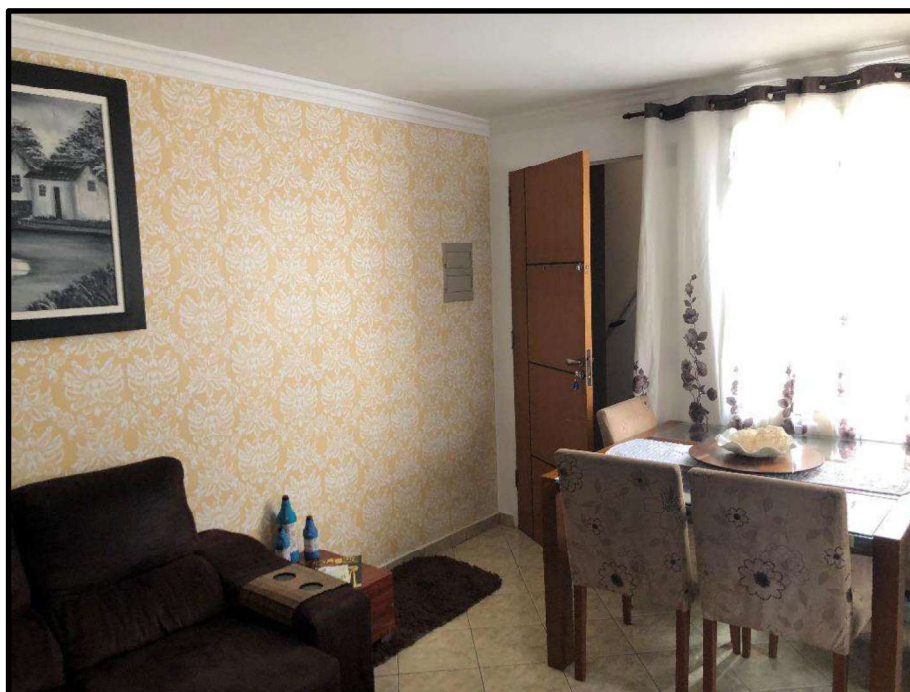


Foto 6 – Sala de jantar – apartamento avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 7 – Cozinha – apartamento avaliando



Foto 8 – Área de serviço – apartamento avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 9 – Dormitório 1 – apartamento avaliando

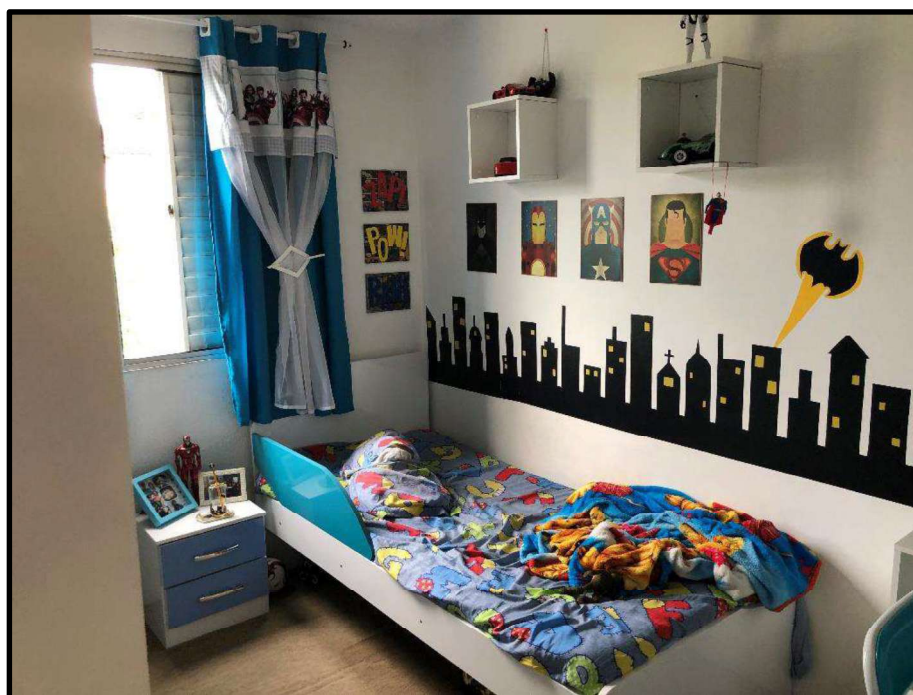


Foto 10 – Dormitório 2 – apartamento avaliando

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 11 – Banheiro – apartamento avaliando



Foto 12 – Condomínio Estados Unidos – vagas de estacionamento

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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



Foto 13 – Condominio Estados Unidos – Playground



Foto 14 – Condominio Estados Unidos – Churrasqueiras

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

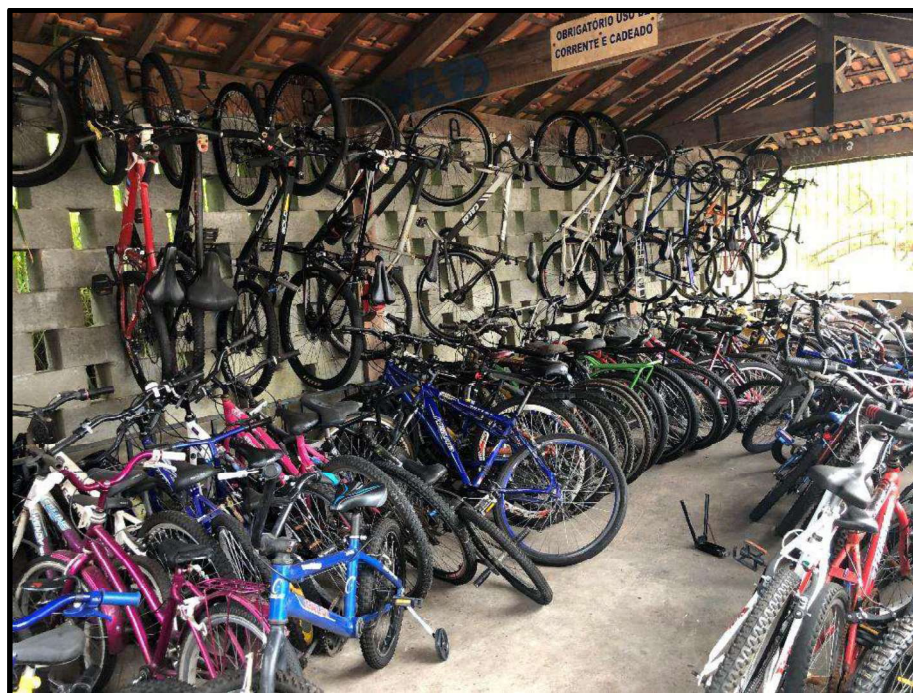


Foto 15 – Condomínio Estados Unidos – bicicletário



Foto 16 – Condomínio Estados Unidos – Salão de Festas

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

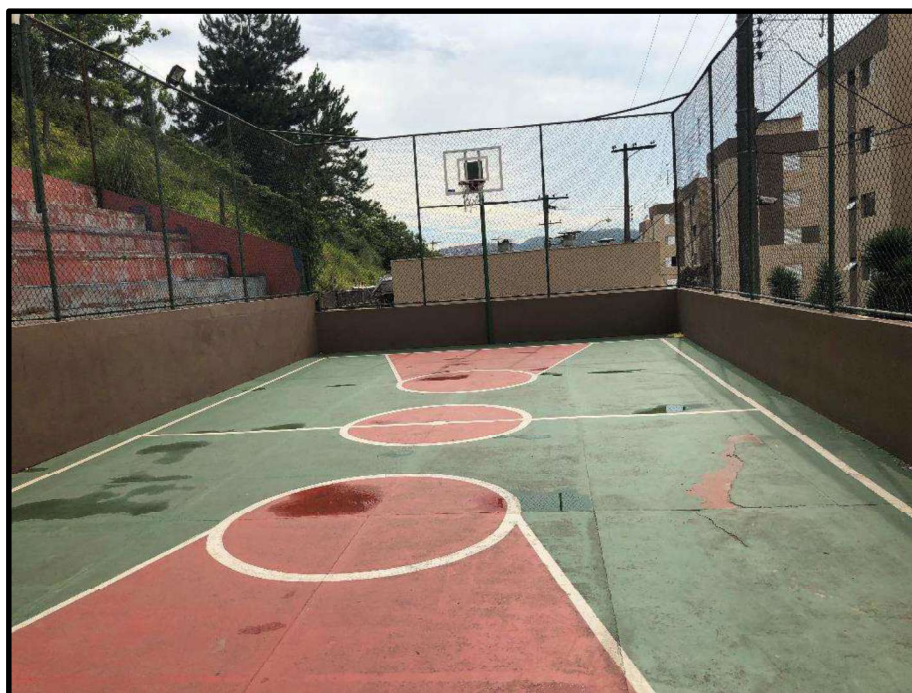


Foto 17 – Condominio Estados Unidos – Quadra Poliesportiva

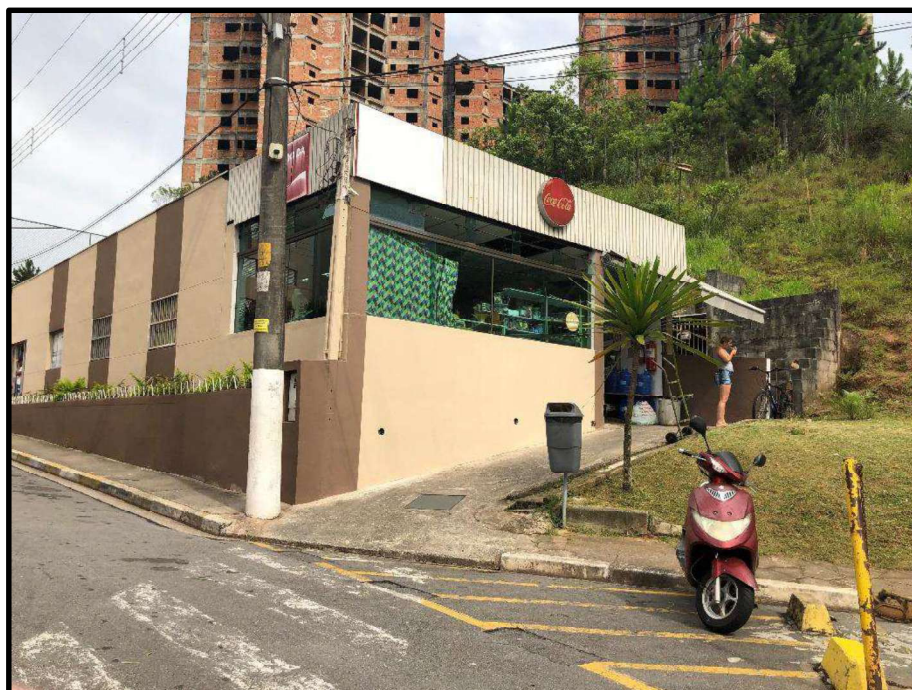


Foto 18 – Condominio Estados Unidos – Centro de compras / mercadinho

Celli Telles Ribeiro Martins

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

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A situação econômica do país é delicada, apesar de o PIB – Produto Interno Bruto, ter crescido 0,2% no 2º trimestre de 2018 em comparação ao mesmo período, dados divulgados pelo FGV, a moeda brasileira acumula a desvalorização do Real frente ao dólar caiu 7,7%, dados colhidos até o mês de setembro, desde o início do ano. O desemprego no país recuou, mas mesmo assim atinge o patamar de 12,1%, em média, no segundo trimestre, de acordo com dados do IBGE.

O desempenho da economia no terceiro trimestre vem se caracterizando pelo aumento da instabilidade no mercado financeiro combinado com a continuidade do lento processo de recuperação da atividade econômica, neste momento a pós uma corrida eleitoral repleta de incertezas e tendo Jair Bolsonaro eleito o 38º presidente do Brasil, apresentando comprometimento para que a política econômica de desregulação, desburocratização e continuidade das reformas fiscais. A nova equipe econômica, capitaneada pelo economista Paulo Guedes, pretende acabar com o déficit fiscal em pouco tempo, entre um e dois anos. Também sinalizou com aprovação de reformas estruturais, concessões e privatizações. Essas medidas devem estimular a produtividade e, conseqüentemente, aumentar a renda média do brasileiro.

O cenário econômico acima exposto, acreditasse na melhora gradual do mercado de crédito e emprego devem sustentar a recuperação do consumo e impulsionar a atividade no próximo ano. Projetando um crescimento do PIB real de 3,0% em 2019.

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



Celli Telles Ribeiro Martins

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

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

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

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

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

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de janeiro de 2019 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel, foram coletados 98 elementos e utilizados 93 elementos conforme ANEXO 4.

Celli Telles Ribeiro Martins

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

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

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

a) Fator Área Privativa:

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

b) Fator Idade Aparente:

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

c) Fator Dormitórios:

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

d) Fator Suítes:

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

e) Fator Vaga de Garagem:

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

f) Fator Elevador:

Variável dicotômica indica a presença ou ausência de elevadores no prédio, com base nos códigos (0 = não possui elevador e 1 = possui elevador). **Variável Utilizada.**

g) Fator Estado de Conservação:

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

Celli Telles Ribeiro Martins

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

h) Fator Valor Unitário:

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

Variável Utilizada.

i) Fator Valor Total:

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

Celli Telles Ribeiro Martins

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

7. ANALISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do Imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 98 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 93 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação III e de Precisão III**.

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.



Celli Telles Ribeiro Martins

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

Grau de Fundamentação:

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

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



Celli Telles Ribeiro Martins

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

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18

Grau de Precisão:

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

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

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

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Avenida Nova Cantareira	MÁXIMO	4.951,86	(7,08%)	14,16% < 30%	III
	MÉDIO	4.624,49			
	MÍNIMO	4.297,13	(7,08%)		

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

$$\text{Valor Unitário} = + 4967 - 8,161995866 * \text{Área Privativa} - 1066,47099 * \text{Estado de Conservação} + 821,8035869 * \text{Dormitórios} - 423,796492 * \text{Suítes} + 958,0655278 * \text{Vagas de Garagem} + 509,3804751 * \text{Elevador (1=Sim)} - 73,2785953 * \text{Idade aparente}$$

Celli Telles Ribeiro Martins

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

8. CONCLUSÃO

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

R\$ 210.000,00

(Duzentos e dez mil Reais)

Para o mês de fevereiro de 2019



Celli Telles Ribeiro Martins

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

9. CONSIDERAÇÕES

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

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

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários – 2019, IPTU 2016 e 2019, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

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

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

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

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

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

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



Celli Telles Ribeiro Martins

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

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

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

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

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

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

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

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



Celli Telles Ribeiro Martins

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

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 27 folhas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 04 de fevereiro de 2019.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins

CREA/SP n.º 5061497892

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230190133997

1. Responsável Técnico

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS

Título Profissional: **Engenheira Civil**

RNP: **2601908998**

Registro: **5061497892-SP**

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

Registro: **2155095-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato: **0019339-09.2017.8.26.0564**

Celebrado em: **06/12/2018**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.500,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua GREGÓRIA DE FREGEL**

Nº: **380**

Complemento: **Bloco 1 - apto 32**

Bairro: **DEMARCHI**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09811-430**

Data de Início: **18/12/2018**

Previsão de Término: **18/02/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Avaliação	Edificação	45,51000	metro quadrado
			Alvenaria		
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº.: 0019339-09.2017.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação dos Imóveis: Matrícula 46.502 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP e Inscrição Municipal 024.019.137.014. O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local data

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 263.245.468-96

Oitavo Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **82,94** Registrada em: **04/02/2019** Valor Pago R\$ **82,94** Nosso Numero: **28027230190133997** Versão do sistema
Impresso em: 05/02/2019 09:01:17

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 1

MATRÍCULA DO IMÓVEL



2º Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09770-290 TELEFONE: (011) 4331-4545

2º RI-SBC
São Bernardo do Campo

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00356616 Pag.: 001/003

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-46.502-

Ficha
-1-

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

S. B. do Campo, 16 de julho de 2.002.-

IMÓVEL :- UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 32, localizado no 3º. Andar ou 4º Pavimento do "EDIFÍCIO ALABAMA" – BLOCO 01, integrante do "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS" sito à Rua Gregório de Fregel, nº. 380, contendo a área útil de 40,02 metros quadrados, área comum de 5,49 metros quadrados, totalizando 45,51 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale à 54,072735 metros quadrados do terreno, confrontando de quem do hall de circulação dos pavimentos olhar para o apartamento, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Alaska, do lado esquerdo com os apartamentos de final 1, respectivamente, e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Delaware. O "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS" possui uma área destinada a servir como estacionamento, fazendo parte da área comunitária do mesmo, com capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionados, em lugares indeterminados, não demarcados com auxílio de manobrista, na proporção de uma vaga para cada apartamento. O "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS" acha-se construído em terreno com a área de 46.502,58 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 42.595 deste Registro Imobiliário. Inscr. Munic. nº. 024.019.017.000 (em área maior).-

PROPRIETÁRIOS :- SANDRO GORGONIO, digitador, RG. 23.877.698-0-SSP-SP, CIC. 161.424.278-08, e s/mr. EDIVANIA ALVES GORGONIO, secretária, RG. 23.119.162-5-SSP-SP, CIC. 192.420.258-10, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Marimbas, nº. 366, Casa 02, em São Paulo – SP.-

REGISTRO ANTERIOR :- R.29 feito na matrícula nº. 42.595, em data de 12 de julho de 1.999, neste Registro Imobiliário.-

Sérgio Ercolin
- Sérgio Ercolin -
- Oficial Designado -

Av. 1/46.502 :- Em 16 de julho de 2.002.-

:- Pelo registro nº. 30, feito na matrícula nº. 42.595, em data de 12 de julho de 1.999, neste Registro Imobiliário, e nos termos do instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 27 de maio de 1.999, SANDRO GORGONIO e s/mr. EDIVANIA ALVES GORGONIO, já qualificados, "HIPOTECARAM" à época uma fração ideal de 0,116279% do terreno, vinculada à futura benfeitoria, consistente do apartamento acima descrito, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CGC. 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios ABC, para garantia da dívida no valor de R\$43.400,00, com origem nos recursos do FGTS,

(Vide Verso).-

Este documento foi digitalizado em São Paulo, protocolado em 05/02/2019 às 09:07, sob o número WSBO19700259668. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019339-09.2017.8.26.0564 e código 62A77B0.

11252-4-300001-330000-0818

0250 MARTINS

Matrícula

-46.502-


Ficha

-1-

verso

pagáveis no prazo de 300 meses, em prestações mensais e sucessivas, reajustáveis pelo SACRE, à taxa de juros nominal de 8,0000% ao ano, e efetiva de 8,2999% ao ano, a primeira delas no valor de R\$466,48, vencendo-se o primeiro encargo mensal de acordo com o disposto na Cláusula Sexta do mencionado instrumento, com as demais condições constantes do título.-

AVERBADO POR

 Sérgio Ercolelli - Oficial Designado.-


Av.2/46.502

:- Em 29 de agosto de 2018.-

PENHORA ONLINE

:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 831 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pelo 8º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000226008, extraída da ação de Execução Civil nº de ordem **0019339-09.2017.8.26.0564**, assinado digitalmente pelo Sr. Marcio Ribeiro Skliutas, requerida por CONDOMINIO ESTADOS UNIDOS, CNPJ. 04.679.493/0001-99, em face de:- SANDRO GORGONIO, CPF. 161.424.278-08 e EDIVANIA ALVES DE JESUS ABAD SANCHEZ, CPF. 192.420.258-10, e na qualidade de terceiro:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ. 00.360.305/0001-04, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADA**" tendo a causa o valor de R\$51.942,25, e depositado em mãos de SANDRO GORGONIO.- (Prenotação n.º 258305 de 21/08/2018)

AVERBADO POR

 Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.-


Av.3/46.502

:- Em 29 de agosto de 2018.-

PENHORA ONLINE

:- Pela mesma certidão mencionada na Av.2 desta matrícula, Protocolo de Penhora Online: PH000226008, extraída da ação de Execução Civil nº de ordem **0019339-09.2017.8.26.0564**, assinado digitalmente pelo Sr. Marcio Ribeiro Skliutas, requerida por CONDOMINIO ESTADOS UNIDOS, CNPJ. 04.679.493/0001-99, em face de:- SANDRO GORGONIO, CPF. 161.424.278-08 e EDIVANIA ALVES DE JESUS ABAD SANCHEZ, CPF. 192.420.258-10, e na qualidade de terceiro:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ. 00.360.305/0001-04, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADA**" tendo a causa o valor de R\$51.942,25, e depositado em mãos de EDIVANIA ALVES GORGONIO.-

AVERBADO POR

 Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.-

Certidão na última página



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Ao Oficial...	R\$ 31,68
Ao Estado...	R\$ 9,00
Ao IPESP...	R\$ 6,16
Ao Reg. Civil	R\$ 1,67
Ao Trib. Just	R\$ 2,17
Ao IMSEC...	R\$ 0,65
Ao Fedmo...	R\$ 1,52
Total.....	R\$ 52,85

Certidão expedida no dia 01/02/2019.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
 Código de controle de certidão :
 Pedido Nº 356616
 DRC Marcos



1270410

2º RI-SBC
Marcos

fls. 200



O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00356616 Pag.: 003/003

Selo Digital nº 1125243C3046502C15403919N

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO

Certifico que o imóvel da presente matrícula tem sua situação, com referência à ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada Matrícula, até a presente data, retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Marcos José Campos - Escrevente Autorizado



Este documento foi gerado digitalmente em 01/02/2019 às 09:07, sob o número WSBO19700259668
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00193339-09.2017.8.26.0564 e código 62A77B0.

11252-4-300001-330000-0818

MARTINS



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

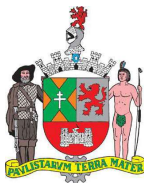
Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 2

IPTU



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 41U56DK6V7TG

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.019.137.014
CONTRIBUINTE: SANDRO GORGONIO
LOCAL DO IMÓVEL: RUA GREGORIA DE FREGEL
NÚMERO: 380
CEP: 09811430
LOTE: P/37
AP/SL/LJ/CJ: AP.32
BLOCO: 1
COMPLEMENTO: ED. ALABAMA
ÁREA DE TERRENO: 46502,58 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 54,07 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 45,51 m²

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

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 01/02/2019 ÀS 10:59:26

Chave de Segurança: 301WNQCFN

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

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

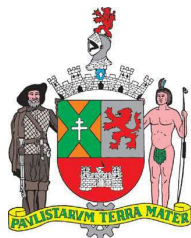
Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

Celli Telles Ribeiro Martins

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

ANEXO 3

CERTIDÕES



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

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição 024.019.137.014
 Contribuinte: SANDRO GORGONIO
 CPF: 161.424.278-08
 Local do Imóvel: RUA GREGORIA DE FREGEL Nº: 380
 LOTE P/37 QUADRA: BLOCO: 1 AP / SL / LJ / CJ: AP.32
 ARRUAMENTO:
 CEP: 9811-430 COMPLEMENTO: ED. ALABAMA

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

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida 10:55:50 01/02/2019 <hora e data de

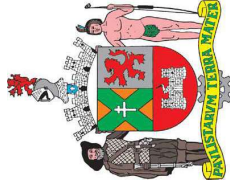
Código de Autenticidade da Certidão: 4VWWNHMW0

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



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

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Inscrição Imobiliária - 024.019.137.014 - CPF: 16142427808

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência R: Com Recurso T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)
J: Com Recurso Judicial E: Executado TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado
Y: Intimação K: Protesto Z: Sustado

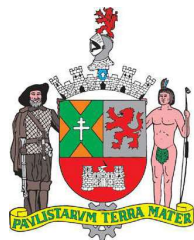
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 01/02/2019

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

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	K	101/16-0140887	2016			409,31	625,53
IPTU		101/19-0151217	2019			492,58	493,23
CONSVIA	R	106/15-0137140	2015			32,40	64,13
CONSVIA	R	106/16-0140887	2016			35,75	58,77
CONSVIA	R	106/17-0144017	2017			38,48	54,15
CONSVIA	R	106/18-0148757	2018			39,54	48,87
CONSVIA	R	106/19-0151217	2019			41,28	42,65

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 1.387,33

EMITIDO NO DIA: 01/02/2019 ÀS 10:59:04



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

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.019.137.014
CONTRIBUINTE: SANDRO GORGONIO
LOCAL DO IMÓVEL: RUA GREGORIA DE FREGEL **NÚMERO:** 380
BLOCO: 1
AP: AP.32
COMPLEMENTO: ED. ALABAMA
LOTE: P/37

ÁREA DE TERRENO: 46.502,58 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 54,07 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 45,51 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 26.685,79	R\$ 37.066,06	R\$ 63.751,85

[SESSENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS]

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

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

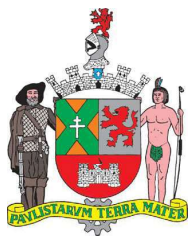
EMITIDO NO DIA: 01/02/2019 ÀS 11:00:02

Chave de Segurança: 248UCZD2O

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

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2019

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 024.019.137.014
ENDEREÇO: RUA GREGORIA DE FREGEL **NÚMERO:** 380
BLOCO: 1
APARTAMENTO: AP.32
COMPLEMENTO: ED. ALABAMA
LOTE: P/37
QUADRA:
ARRUAMENTO:
ÁREA DE TERRENO: 46.502,58 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 54,07 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 45,51 m²
VALOR DO TERRENO : **VALOR DA CONSTRUÇÃO :** **VALOR TOTAL :**
R\$ 40.028,68 R\$ 55.599,09 R\$ 95.627,77

[NOVENTA E CINCO MIL, SEISCENTOS E VINTE E SETE REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 01/02/2019, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

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

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 01/02/2019 ÀS 11:00:33

Chave de Segurança: EXRG1HMRX

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

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 4

PESQUISA

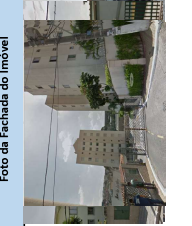

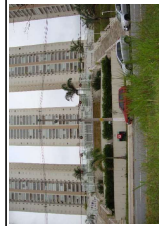


	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suites	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	695.000,00	5.650,41
2		Redigo	(11) 9832-8993	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	895.000,00	7.276,42
3		Douglas	(11) 98264-5324	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	180	bom	4	2	3	sim	6	1.290.000,00	7.166,67
4		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	700.000,00	5.691,06
5		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	820.000,00	6.666,67
6		ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	181	bom	4	2	3	sim	6	1.345.000,00	7.430,94
7		Rivaldo	(41) 98865-6564	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	698.000,00	5.674,80
8		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	800.000,00	6.504,07
9		GRSELI IMOVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	848.000,00	6.894,31
10		GONÇALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.400.000,00	5.907,17
11		ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	790.000,00	6.422,76
12		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	123	bom	3	1	2	sim	6	765.000,00	6.219,51
13		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	155	bom	3	1	2	sim	6	1.160.000,00	7.483,87
14		DONZETE IMOVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	155	bom	4	3	3	sim	6	1.060.000,00	6.838,71
15		Iravés Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	1.370.000,00	7.611,11
16		Jose Antonio da Costa	(11) 98777-9714	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.180.000,00	6.555,56
17		Jose Antonio da Costa	(11) 98777-9714	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.450.000,00	6.118,14
18		Gerquini Imóveis	(11) 4369-7917	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	237	bom	4	4	4	sim	6	1.240.000,00	5.270,04
19		Jamila Bruni	(11) 99181-5262	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	180	bom	4	3	3	sim	6	1.070.000,00	5.944,44
20		Fernando	(11) 98768-9323	Avenida Adolfo Pratih, 500	Centro	180	bom	4	4	3	sim	6	865.000,00	4.805,56
21		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Pratih, 601	Centro	155	bom	3	3	2	sim	6	1.290.000,00	8.322,58
22		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adolfo Pratih, 601	Centro	155	bom	3	3	2	sim	6	820.000,00	5.290,32
23		GRSELI IMOVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Adolfo Pratih, 601	Centro	156	bom	4	2	2	sim	6	860.000,00	5.512,82
24		DOMO WORLD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4122-5997	Avenida Adolfo Pratih, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	890.000,00	5.705,13
25		DONZETE IMOVEIS VILA ASSUNÇÃO	(11) 4435-2535	Avenida Adolfo Pratih, 601	Centro	155	bom	3	3	3	sim	6	950.000,00	6.129,03
26		REMAX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Adolfo Pratih, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	800.000,00	5.128,21
27		GRANDINI IMOVEIS	(11) 3433-4700	Avenida Adolfo Pratih, 601	Centro	156	bom	3	3	3	sim	6	850.000,00	5.448,72

	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Barrio	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suítes	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	
28		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-3276	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	229.000,00	4.490,20	
29		IUI IMÓVEIS	(11) 4388-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3	230.000,00	5.111,11	
30		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	265.000,00	5.760,87	
31		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3	310.000,00	6.888,89	
32		Giareta New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	bom	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.208,33	
33		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	250.000,00	5.434,78	
34		CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	bom	2	0	1	sim	3			
35		LEILO ABC	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	bom	2	0	1	sim	3	295.000,00	6.276,60	
36		Giareta New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	bom	2	0	1	sim	3	215.000,00	4.673,91	
37		MOBILIARIA SHANGHAI	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	51	bom	2	0	1	sim	3	239.000,00	4.666,27	
38		ISM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	76	bom	3	1	1	1	sim	23	325.000,00	4.276,32
39		Giareta New Corporation	(11) 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	76	bom	3	1	1	1	sim	23	365.000,00	4.802,63
40		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	76	bom	3	0	1	1	sim	23	310.000,00	4.078,95
41		GRLELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	77	bom	3	1	1	1	sim	23	320.000,00	4.155,84
42		CORAZZA IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO -	(11) 4302-7666	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	70	bom	3	0	1	1	sim	23	315.000,00	4.500,00
43		LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	77	bom	3	0	1	1	sim	23	310.000,00	4.025,97
44		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	77	bom	3	1	1	1	sim	23	297.000,00	3.857,14
45		Pinotti Imóveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Carneira, 515	Planalto	69	bom	3	0	1	1	sim	23	276.000,00	4.000,00
46		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4331-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	6	550.000,00	6.043,96
47		PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	6	595.000,00	6.538,46
48		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	92	bom	3	1	1	2	sim	6	580.000,00	6.304,35
49		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4331-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	6	545.000,00	5.980,01
50		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4331-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	6	545.000,00	5.980,01
51		Giareta New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	5	555.000,00	6.098,90
52		Giareta New Corporation	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	7	590.000,00	6.483,52
53		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4331-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	6	554.000,00	6.087,91
54		GRLELI IMÓVEIS	(11) 4302-7847	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	91	bom	3	1	1	2	sim	6	575.000,00	6.338,68
55		PINOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusiânia	107	bom	3	1	1	2	sim	6	550.000,00	5.140,19

	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suítes	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
56		OSLELI IMÓVEIS.	(11) 4302-7847	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
57		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4331-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	bom	2	0	1	sim	14	190.000,00	3.800,00
58		FABRÍCIO CORRETOR	(11) 97399-9564	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	bom	2	0	1	sim	14	210.000,00	3.818,18
59		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4431-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	bom	2	0	1	sim	14	180.000,00	3.103,45
60		Gisane New Corporation	(11) 4302-7483	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	bom	2	0	1	sim	14	195.000,00	3.900,00
61		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4432-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	49	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	4.081,63
62		DISK IMÓVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.636,36
63		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, STO ANDRÉ	(11) 4431-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	bom	2	0	1	sim	14	220.000,00	3.666,67
64		GONÇALVES IMÓVEIS, AGÊNCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	bom	2	0	1	sim	14	205.000,00	4.100,00
65		DISK IMÓVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	bom	2	0	1	sim	14	200.000,00	3.703,70
66		AUI IMÓVEIS	(11) 4306-6933	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	2	2	sim	14	730.000,00	5.615,38
67		ISM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	3	3	sim	14	800.000,00	6.153,85
68		J2M ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	2	3	sim	14	731.400,00	5.540,91
69		ART HOME CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME	(11) 4368-3009	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	2	2	sim	14	645.000,00	4.886,36
70		Emerson Massaret	(11) 3436-3377	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	2	3	sim	14	715.000,00	5.416,67
71		ISM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	3	3	sim	14	699.000,00	5.295,45
72		Rozair Imóveis	(11) 3434-7000	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	3	3	sim	14	740.000,00	5.692,31
73		COORRENADORA DE IMÓVEIS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	3	3	sim	14	640.000,00	4.848,48
74		Marins e Pessari Ass. Imob. LTDA	(11) 3436-6638	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	132	bom	3	3	3	sim	14	870.000,00	6.590,91
75		LUZIMÓVEIS GESTÃO E ELABORAÇÃO DE RELATORIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME	(11) 2381-2611	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho do Mar	130	bom	3	2	3	sim	14	685.000,00	5.269,23
76		ISM IMÓVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	66	bom	2	0	1	sim	15	270.000,00	4.090,91
77		Casari Imóveis	(11) 4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	56	bom	2	0	1	sim	15	380.000,00	5.000,00
78		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	70	bom	2	0	1	sim	15	300.000,00	4.285,71
79		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	70	bom	2	0	1	sim	15	300.000,00	4.285,71
80		PORTO REAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Mussolini	64	bom	2	0	1	sim	15	330.000,00	5.156,25
81		IMOBILIÁRIA SHANGHAI	(11) 4302-7952	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	79	bom	3	1	2	sim	7	447.000,00	5.658,23
82		OPEN NEGÓCIOS	(11) 4998-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	2	1	2	sim	7	450.000,00	6.164,38
83		GUABIA IMÓVEIS	(11) 4302-7463	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	76	bom	2	1	2	sim	7	445.000,00	5.855,26
84		IMÓVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	74	bom	3	1	1	sim	7	379.900,00	5.133,78
85		IMÓVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	3	1	1	sim	7	389.900,00	5.341,10
86		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4331-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	79	bom	3	1	1	sim	7	380.000,00	4.803,13
87		PATRIMONIO ABC IMÓVEIS	(11) 4332-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luzia	73	bom	3	1	1	sim	7	360.000,00	4.931,51

	Foto da Fachada do Imóvel	Imobiliária	Contato	Endereço	Bairro	Área Útil	Estado de Conservação	Dormitórios	Suites	Vaga de Garagem	Elevador	Idade Aparente (Anos)	Preço (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
88		GISELI IMOVEIS.	(11) 4302-7887	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunción	62	bom	2	0	1	sim	16	287.000,00	4.629,03
89		PHO IMÓVEIS.	(11) 4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunción	60	bom	2	0	1	sim	16	295.000,00	4.916,67
90		ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 4427-5946	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunción	61	bom	2	0	1	sim	16	330.000,00	5.409,84
91		GONÇALVES IMÓVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunción	62	bom	2	0	1	sim	16	275.000,00	4.435,48
92		SOUZA SILVA IMÓVEIS	(11) 4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Asunción	58	bom	2	0	1	sim	16	275.000,00	4.741,38
93		DISKA IMÓVEIS	(11) 4302-7451	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	50	regular	2	0	1	não	6	210.000,00	4.200,00
94		PHICOTTI IMÓVEIS	(11) 4302-7532	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	49	regular	2	0	1	não	6	200.000,00	4.082,00
95		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-3376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	45	regular	2	0	1	não	6	234.100,00	5.202,00
96		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-3376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	45	regular	2	0	1	não	6	197.000,00	4.378,00
97		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-3376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	45	regular	2	0	1	não	6	191.500,00	4.256,00
98		FLORENCE GRUPO	(11) 99276-3376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	45	regular	2	0	1	não	6	223.500,00	4.967,00

Celli Telles Ribeiro Martins

Perito de Avaliações e Engenharia Civil

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

ANEXO 5

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Modelo do SisDEA						
Autor:	Celli Telles Ribeiro Martins					
Modelo:	Condomínio Estados Unidos					
Data de criação:	02/01/2019					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Apartamentos					
Descrição do modelo:						
Avaliação de apartamento Rua Gregório de Fregel, 380, apartamento 32, 3º Andar – “CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS” – “ALABAMA – BLOCO 1”						
Dados do modelo:	98					
Dados utilizados:	93					
Variáveis do modelo:	8					
Variáveis utilizadas:	8					
	Regressão			Estimativa		
Coef. de correlação	0,781246082			0,781246082		
Coef. de determinação	0,61034544			0,61034544		
Desvio padrão	618,9247585			618,9247585		
Normalidade:	[68, 91, 95]					

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	93,92	0,00	237,00	-8,16	-1,70	9,26	x
Estado de conservação	1,98	0,00	2,00	-1.066,47	-2,68	0,89	x
Dormitórios	2,67	0,00	4,00	821,80	3,93	0,02	x
Suítes	1,05	0,00	4,00	-423,80	-2,52	1,35	x
Vagas de garagem	1,71	0,00	4,00	958,07	4,18	0,01	x
Elevador (1=Sim)	0,92	0,00	1,00	509,38	1,84	6,88	x
Idade aparente	9,89	0,00	23,00	-73,30	-6,13	0,01	x
Valor unitário	5.219,20	3.074,00	7.430,94	4.967,00	8,03	0,01	y
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	51002396	7	7286056,6	19,02028			
Não explicada	32560767,8	85	383067,86				
Total	83563163,8	92					

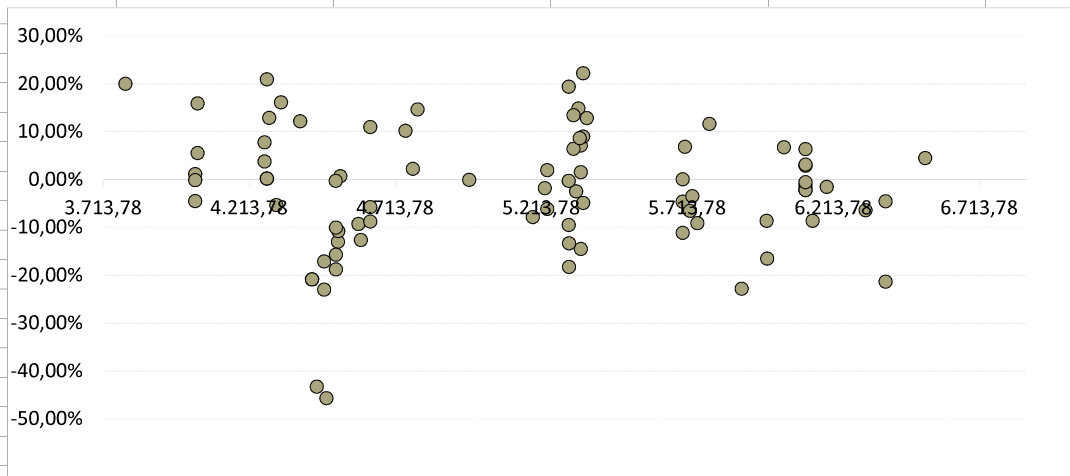
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza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

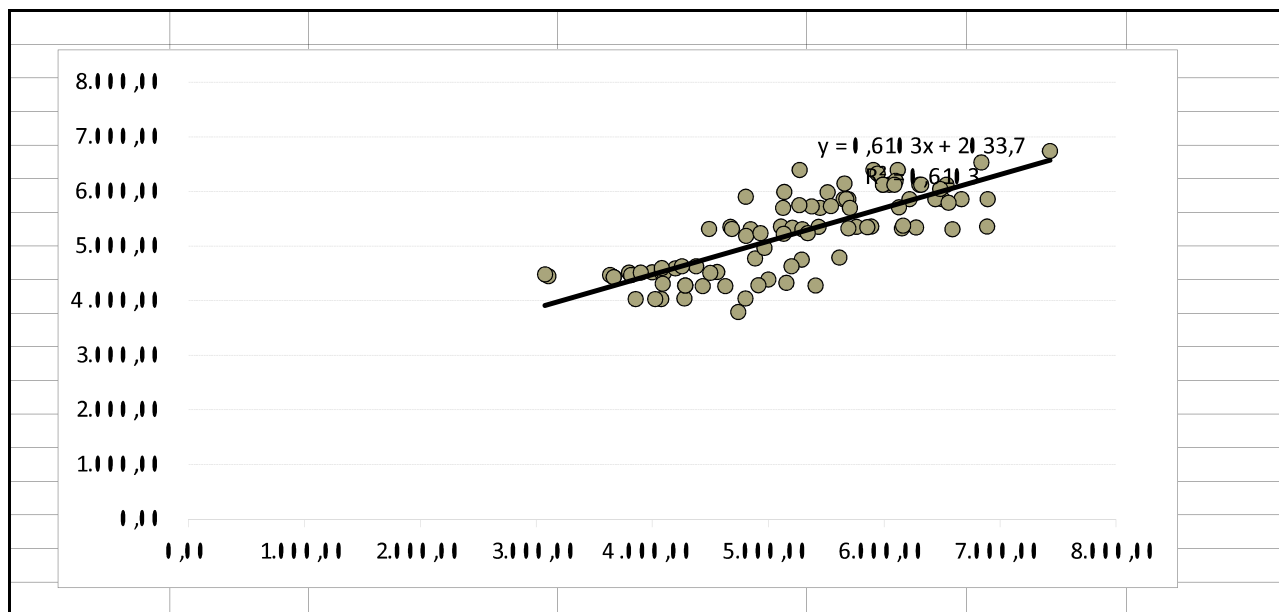
Informante	Telefone do informante	Endereço	Bairro	Area privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Elevador (1=Sim)	Idade aparente	Valor total	Valor unitário
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	695.000,00	5.650,40
Rodrigo	(11) 99312-0693	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	895.000,00	7.276,42
REMAXX MAXXI	(11) 98264-5324	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	3	1	6	1.790.000,00	7.166,67
Douglas	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	2.000.000,00	5.691,06
OPEN NEGOCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	820.000,00	6.666,67
ALTA VISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	181	2	4	2	3	1	6	1.345.000,00	7.430,94
Rivaldo	(41) 98865-6564	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	698.000,00	5.674,80
OPEN NEGOCIOS	(11) 4990-0707	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	800.000,00	6.504,07
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	848.000,00	6.894,31
GONCALVES IMOVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.400.000,00	5.907,17
ALTAVISTA IMOVEIS	(11) 2379-0459	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	790.000,00	6.442,76
LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	123	2	3	1	2	1	6	785.000,00	6.219,51
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	4	3	3	1	6	1.160.000,00	7.483,87
DONIZETE IMOVEIS - JARDIM	(11) 4994-3477	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	4	3	3	1	6	1.060.000,00	6.838,71
Imoveis Amaro	(11) 2831-0210	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	4	4	1	6	1.370.000,00	7.611,11
José Antônio da Costa	(11) 84777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	2	2	1	6	1.180.000,00	6.555,56
José Antônio da Costa	(11) 84777-9714	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.450.000,00	6.116,14
Cerquini Imoveis	(11) 4369-7947	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	237	2	4	4	4	1	6	1.249.000,00	5.270,04
Jamilla Buni	(11) 99181-5262	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	3	3	1	6	1.070.000,00	5.944,44
Fernando	(11) 98768-1933	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	180	2	4	4	4	1	6	865.000,00	4.805,56
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 500	Centro	155	2	3	3	3	1	6	1.290.000,00	8.322,58
REMAXX MAXXI	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	3	1	6	820.000,00	5.290,32
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	4	2	2	1	6	860.000,00	5.512,82
DOMO WORLD NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4122-5997	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	890.000,00	5.705,13
DONIZETE IMOVEIS	(11) 4435-3535	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	155	2	3	3	3	1	6	950.000,00	6.129,03
GRANDINI IMOVEIS	(11) 4302-7633	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	800.000,00	5.128,21
FLORENCE GRUPO	(11) 3433-4700	Avenida Aldino Pinotti, 601	Centro	156	2	3	3	3	1	6	850.000,00	5.448,72
JULI IMOVEIS	(11) 99276-1376	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	229.000,00	4.490,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4368-6933	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	230.000,00	5.111,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	265.000,00	5.761,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	48	2	2	0	1	1	3	310.000,00	6.889,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	250.000,00	5.208,00
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	260.000,00	5.435,00
CORAZZA IMOVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO - LELLO ABC	(11) 4302-7666	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	45	2	2	0	1	1	3	265.000,00	5.889,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4469-0566	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	47	2	2	0	1	1	3	295.000,00	6.277,00
MOBILIARIA SHANGRILAR	(11) 4302-7463	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	46	2	2	0	1	1	3	215.000,00	4.674,00
HSM IMOVEIS	(11) 4302-7952	Avenida do Taboão, 3207	Taboão	76	2	2	0	1	1	3	299.000,00	4.866,00
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	23	325.000,00	4.276,00	
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4302-7463	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	76	2	3	1	1	23	385.000,00	4.803,00	
GISELI IMOVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	68	2	3	0	1	23	310.000,00	4.559,00	
CORAZZA IMOVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO - Pinotti Imoveis	(11) 4302-7647	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	23	320.000,00	4.078,00	
LEARDI SBC - CENTRO	(11) 4317-1030	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	70	2	3	0	1	23	315.000,00	4.500,00	
Pinotti Imoveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	77	2	3	1	1	23	297.000,00	3.857,00	
Pinotti Imoveis	(11) 4302-7532	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Planalto	69	2	3	0	1	23	276.000,00	4.000,00	
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 515	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	590.000,00	6.044,00	
PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	590.000,00	6.536,00	
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	580.000,00	6.304,00	
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	545.000,00	5.989,00	
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	545.000,00	5.989,00	
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	545.000,00	6.099,00	
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	7	590.000,00	6.484,00	
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	555.000,00	6.099,00	
PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	107	2	3	1	2	6	554.000,00	6.088,00	
GISELI IMOVEIS	(11) 4302-7647	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	91	2	3	1	2	6	575.000,00	6.319,00	
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Braga, 202	Vila Lusitânia	107	2	3	1	2	6	520.000,00	5.140,00	
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	0	0	1	14	220.000,00	3.666,67	
FABRÍCIO CORRETOR	(11) 4351-4292	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	14	190.000,00	3.800,00	
GUAIRA IMOVEIS	(11) 97399-9556	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	0	0	1	14	210.000,00	3.618,18	
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	58	2	2	0	1	14	180.000,00	3.105,00	
GUONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, STO ANDRÉ	(11) 4302-7463	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	2	0	0	1	14	195.000,00	3.900,00	
GUONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	49	2	2	0	1	14	200.000,00	4.082,00	
DISK IMOVEIS	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	55	2	2	0	1	14	200.000,00	3.936,00	
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, STO ANDRÉ	(11) 4421-8000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	60	2	2	0	1	14	220.000,00	3.666,67	
GONCALVES IMOVEIS, AGENCIA, MATRIZ	(11) 4331-4000	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	50	2	2	0	1	14	205.000,00	4.100,00	

DISK IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Tiradentes, 1993	Montanhão	54	2	2	0	1	1	14	200.000,00	3.074,00
JULI IMOVEIS	(11) 4368-6933	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	2	2	2	14	730.000,00	5.615,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	3	3	3	3	3	14	800.000,00	6.154,00
J2M ASSESSORIA IMOBILIARIA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	2	3	3	14	731.400,00	5.541,00
ART HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA ME	(11) 4368-9009	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	2	2	2	14	645.000,00	4.886,36
Emerson Massanet	(11) 3436-3377	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	133	2	3	2	3	3	14	715.000,00	5.375,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	3	3	3	3	3	14	699.000,00	5.295,45
Rozairi Imoveis	(11) 3424-7000	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	3	3	3	14	750.000,00	5.892,31
COORDENADORA DE IMOVEIS SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA	(11) 3045-4530	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	3	3	3	3	3	14	640.000,00	4.848,48
Martins e Pessan Ass. Imob. LTDA	(11) 3458-6638	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	132	2	3	3	3	3	14	870.000,00	6.890,00
LUZIMOVEIS GESTAO E ELABORACAO DE RELATORIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 2381-2631	Avenida Engenheiro Isaac Garcez	Vila Caminho	130	2	3	2	3	3	14	685.000,00	5.269,00
HSM IMOVEIS	(11) 4330-0101	Avenida Caminho do Mar, 2475	Vila Caminho	130	2	3	2	3	3	14	270.000,00	4.090,91
Casari Imoveis	(11) 4122-7777	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	66	2	2	0	1	1	15	270.000,00	5.000,00
PORTO REAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	56.002	2	2	0	1	1	15	280.000,00	4.929,03
PORTO REAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	70	2	2	0	1	1	15	300.000,00	4.285,71
PORTO REAL CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME	(11) 4368-5122	Avenida Caminho do Mar, 2475	Mussoline	70	2	2	0	1	1	15	300.000,00	4.285,71
IMOBILIARIA SHANGRI-LAR	(11) 4302-7952	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Mussoline	64	2	2	0	1	1	15	330.000,00	5.156,25
OPEN NEGOCIOS	(11) 4990-0707	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	79	2	3	1	2	2	7	447.000,00	5.658,23
GUAIRA IMOVEIS	(11) 4302-7463	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	73	2	2	1	2	2	7	460.000,00	6.164,38
IMOVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	76	2	2	1	2	2	7	448.000,00	5.855,26
IMOVEIS FOR YOU LTDA ME	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	74	2	3	1	1	1	7	379.900,00	5.133,78
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4337-6677	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	73	2	3	1	1	1	7	389.900,00	5.341,00
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4351-4292	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	79	2	3	1	1	1	7	380.000,00	4.810,00
PATRIMONIO ABC IMOVEIS	(11) 4232-3000	Rua Doutor Vital Brasil, 241	Vila Santa Luí	73	2	3	1	1	1	7	380.000,00	4.832,51
PHD IMOVEIS.	(11) 4302-7847	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	2	0	1	1	16	287.000,00	4.629,03
ELITE NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	(11) 4332-2222	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	60	2	2	0	1	1	16	295.000,00	4.916,67
GONÇALVES IMOVEIS.AGENCIA.MATRIZ	(11) 4427-5346	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	61	2	2	0	1	1	16	330.000,00	5.409,84
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4331-4000	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	62	2	2	0	1	1	16	275.000,00	4.435,48
DISK IMOVEIS	(11) 4351-4292	Avenida Robert Kennedy, 3571	Assunção	58	2	2	0	1	1	16	275.000,00	4.741,38
SOUZA SILVA IMOVEIS	(11) 4302-7451	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	50	2	2	0	1	1	6	210.000,00	4.200,00
PINOTTI IMOVEIS	(11) 4302-7532	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	49	2	2	0	1	1	6	200.000,00	4.082,00
FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	45	2	2	0	1	1	6	234.100,00	5.202,00
FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	45	2	2	0	1	1	6	191.500,00	4.378,00
FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	45	2	2	0	1	1	6	191.500,00	4.256,00
FLORENCE GRUPO	(11) 99276-1376	Rua Gregório Fragel, 380	Demarchi	0	0	0	0	0	0	0	22.350,00	4.967,00

	Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
	1	5.650,40	5.857,47	-207,07	-3,66%	-0,33
	4	5.691,06	5.857,47	-166,41	-2,92%	-0,27
	5	6.666,67	5.857,47	809,20	12,14%	1,31
	6	7.430,94	6.740,15	690,79	9,30%	1,12
	7	5.674,80	5.857,47	-182,67	-3,22%	-0,30
	8	6.504,07	5.857,47	646,60	9,94%	1,04
	9	6.894,31	5.857,47	1.036,84	15,04%	1,68
	10	5.907,17	6.393,55	-486,38	-8,23%	-0,79
	11	6.442,76	5.857,47	585,29	9,08%	0,95
	12	6.219,51	5.857,47	362,04	5,82%	0,58
	14	6.838,71	6.528,56	310,15	4,54%	0,50
	16	6.555,56	5.790,24	765,32	11,67%	1,24
	17	6.118,14	6.393,55	-275,41	-4,50%	-0,44
	18	5.270,04	6.393,55	-1.123,51	-21,32%	-1,82
	19	5.944,44	6.324,51	-380,07	-6,39%	-0,61
	20	4.805,56	5.900,72	-1.095,16	-22,79%	-1,77
	22	5.290,32	4.748,69	541,63	10,24%	0,88
	23	5.512,82	5.986,13	-473,31	-8,59%	-0,76
	24	5.705,13	5.698,60	6,53	0,11%	0,01
	25	6.129,03	5.706,76	422,27	6,89%	0,68
	26	5.128,21	5.698,60	-570,39	-11,12%	-0,92
	27	5.448,72	5.698,60	-249,88	-4,59%	-0,40
	28	4.490,00	5.308,96	-818,96	-18,24%	-1,32
	29	5.111,00	5.357,93	-246,93	-4,83%	-0,40
	30	5.761,00	5.349,77	411,23	7,14%	0,66
	31	6.889,00	5.357,93	1.531,07	22,22%	2,47
	32	5.208,00	5.333,44	-125,44	-2,41%	-0,20
	33	5.435,00	5.349,77	85,23	1,57%	0,14
	34	5.889,00	5.357,93	531,07	9,02%	0,86
	35	6.277,00	5.341,60	935,40	14,90%	1,51
	36	4.674,00	5.349,77	-675,77	-14,46%	-1,09
	37	4.686,00	5.308,96	-622,96	-13,29%	-1,01
	38	4.276,00	4.036,96	239,04	5,59%	0,39
	39	4.803,00	4.036,96	766,04	15,95%	1,24
	40	4.559,00	4.526,05	32,95	0,72%	0,05
	41	4.078,00	4.028,79	49,21	1,21%	0,08
	42	4.500,00	4.509,72	-9,72	-0,22%	-0,02
	43	4.026,00	4.028,79	-2,79	-0,07%	0,00
	44	3.857,00	4.028,79	-171,79	-4,45%	-0,28
	45	4.000,00	4.517,89	-517,89	-12,95%	-0,84
	46	6.044,00	6.118,66	-74,66	-1,24%	-0,12
	47	6.538,00	6.118,66	419,34	6,41%	0,68
	48	6.304,00	6.118,66	185,34	2,94%	0,30
	49	5.989,00	6.118,66	-129,66	-2,16%	-0,21
	50	5.989,00	6.118,66	-129,66	-2,16%	-0,21
	51	6.099,00	6.191,95	-92,95	-1,52%	-0,15
	52	6.484,00	6.045,36	438,64	6,77%	0,71
	53	6.088,00	6.118,66	-30,66	-0,50%	-0,05
	54	6.319,00	6.118,66	200,34	3,17%	0,32
	55	5.140,00	5.988,06	-848,06	-16,50%	-1,37
	56	3.666,67	4.429,22	-762,55	-20,80%	-1,23
	57	3.800,00	4.510,84	-710,84	-18,71%	-1,15
	58	3.818,18	4.470,03	-651,85	-17,07%	-1,05
	59	3.103,00	4.445,55	-1.342,55	-43,27%	-2,17
	60	3.900,00	4.510,84	-610,84	-15,66%	-0,99
	61	4.082,00	4.519,00	-437,00	-10,71%	-0,71
	62	3.636,00	4.470,03	-834,03	-22,94%	-1,35
	63	3.666,67	4.429,22	-762,55	-20,80%	-1,23
	64	4.100,00	4.510,84	-410,84	-10,02%	-0,66
	65	3.074,00	4.478,19	-1.404,19	-45,68%	-2,27

66	5.615,00	4.790,16	824,84	14,69%	1,33
67	6.154,00	5.324,43	829,57	13,48%	1,34
68	5.541,00	5.731,90	-190,90	-3,45%	-0,31
69	4.886,36	4.773,83	112,53	2,30%	0,18
70	5.375,00	5.723,74	-348,74	-6,49%	-0,56
71	5.295,45	5.308,10	-12,65	-0,24%	-0,02
72	5.692,31	5.324,43	367,88	6,46%	0,59
73	4.848,48	5.308,10	-459,62	-9,48%	-0,74
74	6.590,00	5.308,10	1.281,90	19,45%	2,07
75	5.269,00	5.748,22	-479,22	-9,10%	-0,77
76	4.090,91	4.306,95	-216,04	-5,28%	-0,35
77	5.000,00	4.388,56	611,44	12,23%	0,99
78	4.285,71	4.274,30	11,41	0,27%	0,02
79	4.285,71	4.274,30	11,41	0,27%	0,02
80	5.156,25	4.323,28	832,97	16,15%	1,35
81	5.658,23	6.143,30	-485,07	-8,57%	-0,78
82	6.164,38	5.370,47	793,91	12,88%	1,28
83	5.855,26	5.345,98	509,28	8,70%	0,82
84	5.133,78	5.226,05	-92,27	-1,80%	-0,15
85	5.341,00	5.234,21	106,79	2,00%	0,17
86	4.810,00	5.185,24	-375,24	-7,80%	-0,61
87	4.932,51	5.234,21	-301,70	-6,12%	-0,49
88	4.629,03	4.266,30	362,73	7,84%	0,59
89	4.916,67	4.282,63	634,04	12,90%	1,02
90	5.409,84	4.274,46	1.135,38	20,99%	1,83
91	4.435,48	4.266,30	169,18	3,81%	0,27
92	4.741,38	3.789,57	951,81	20,07%	1,54
93	4.200,00	4.587,84	-387,84	-9,23%	-0,63
94	4.082,00	4.596,01	-514,01	-12,59%	-0,83
95	5.202,00	4.628,65	573,35	11,02%	0,93
96	4.378,00	4.628,65	-250,65	-5,73%	-0,40
97	4.256,00	4.628,65	-372,65	-8,76%	-0,60
98	4.967,00	4.967,00	0,00	0,00%	0,00





Informante	Telefone do informante	Endereço	Bairro	Área privativa	Estado de conservação	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Elevador (1-Sim)	Idade aparente	Valor total	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
		Rua Gregória de Fregel, 380	Demarchi	45,51	2	2	0	1	0	6	0	0	4.624,49	4.297,13	4.951,86

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	18
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			