

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI
nº 001/11

AVALIAÇÃO DE CASA (JAB_C – 2101/23)

SOLICITANTE: Exma. Juíza de Direito Dra. Priscila Bittar Neves Netto – 36ª Vara
Cível – Fórum João Mendes – SP/SP

LOCALIDADE: Rua Moacir Simões da Rocha, 251 – Jardim Itapeva – São Paulo –
SP

DATA BASE: Agosto/2023

Perito Avaliador: José Afonso Balogh



1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Exequente:

Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A.

1.2) Executado:

Oswaldo Cavalcante Maciel e outro

1.3) Proprietário:

MM Marcelo Maciel Produtos do Reino Animal - Ltda

1.4) Ação:

Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória

1.5) Processo:

Nº 0549949-06.1995.8.26.0100

1.6) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

► **Tipo:** Casa;

► **Endereço:** Rua Moacir Simões da Rocha, 251;

► **Local:** Bairro Jardim Itapeva;

► **Município:** São Paulo - SP;

► **Finalidade:** Atendimento ao Processo retromencionado, objetivando a apuração do valor de venda de Casa Residencial.



1.7) Da Competência:

O subscritor está inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 2ª Região, sob número **231.715** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **36243**, possuidor de Certificados de Cursos de Avaliações Imobiliárias, Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária, Avaliação de Bens Imóveis com Foco no Método Evolutivo, Perito Judicial, etc, que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal. O TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

1.8) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.



1.9) Conceito de valor:

Entende-se como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho



avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

1.10) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.



1.11) Vistoria:

A vistoria foi realizada em dois momentos:

No dia 14/08, às 11h00, imóvel vistoriado por este subscritor em companhia do Sr. Fábio (contato telefônico (11) 98728-6080), morador/inquilino (Casa 1- Frente).

No dia 20/08/2023, às 10h00, imóvel vistoriado por este subscritor em companhia do Sr. João (contato telefônico (11) 95047-2888), morador/inquilino (Casa 2 - Fundos)

A necessidade da vistoria ser realizada em dois dias distintos, deu-se em razão de ser constatado que:

a) o imóvel, objeto deste trabalho, apresentava divisões internas e acessos independentes (Frente e Fundos), para acomodação de inquilinos de grupos familiares distintos;

b) que o morador/inquilino (Casa 2 - Fundos) estava ausente, , impossibilitando a realização integral da vistoria do imóvel.

A entrada principal do imóvel fica na Rua Moacir Rochas Simões, 251, acesso exclusivo do Sr. Fábio e familiares. Denominou-se **CASA 1**.

Um segundo acesso, independente, ao imóvel fica na Rua Francisco F. Rodrigues, 28 (Fundos), acesso exclusivo do Sr. João e familiares. Denominou-se **CASA 2**.

Vale registrar que em 14/08, o Sr. Fábio, inquilino/morador do imóvel, entrou em contato com a Sra. Maria Lígia (locadora do imóvel – (11) 94941-4933),



moradora do imóvel ao lado (Rua Moacir Simões da Rocha, 259), objetivando informá-la do início dos trabalhos de vistoria.

Em contato com este Perito, a Sra. Maria Lígia foi informada das atividades a serem realizadas; demonstrou concordância e, inclusive, forneceu o telefone do segundo inquilino, Sr. João, para que na vistoria na Casa 2 fosse realizada em outra data, vez que a mesma se encontrava vazia.

1.11.1) Medições realizadas

Consta do Registro de Matrícula do Imóvel e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023 (Anexo 4), área total do imóvel com 162,71 m² / 163 m² respectivamente, divergindo das medições de áreas realizadas.

Nas medições, salvo pequenas diferenças referentes à estrutura das paredes, temos:

- Área Total: 142,92 m²
- Área Construída: 127,42 m² (variável utilizada no modelo de regressão)

Cômodo	CASA 1 (Área/m ²)	CASA 2 (Área/m ²)
Garagem	32,67	10,41
Sala de Estar	14,46	
Sala de Jantar	5,59	
Cozinha	10,21	5,79
Despensa	1,76	
Dormitório1	9,98	15,47
Dormitório2	6,42	
Banheiro	3,94	3,00
Lavanderia	13,78	
Quintal lateral	9,44	
SubTotal	108,25	34,67
Área Total/m² (CASA 1 + CASA 2)	142,92	

Área Construída/m² (CASA 1 + CASA 2)	127,42
--	---------------



1.12) Diagnóstico de Mercado:

Este diagnóstico ponderou foco no Mercado Imobiliário do Município de São Paulo. O balanço do setor imobiliário, entre Janeiro e Julho/2023, confirmou gradual aumento nas transações de compra e venda de imóveis residenciais, sugerindo sensível melhora na liquidez comercial. Em se tratando de comercialização de imóveis usados, estudos realizados pelo Creci São Paulo, entre os meses de abril e maio, apontam, comparado ao período anterior, aumento de 7,46% nos contratos de vendas efetivamente fechados pelas imobiliárias.

Do exposto, nos termos do imóvel aqui avaliado, pode-se considerar o Mercado Imobiliário de São Paulo, como tendo Performance de Comportamento Bom, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas características econômicas da Cidade de São Paulo, maior região metropolitana do país, mercado que concentra a maior movimentação imobiliária do território nacional, região que reflete grande demanda por moradias e oportunidades de negócios imobiliários; desta forma, diferencia-se do comportamento da macroeconomia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

*"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado
Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*



Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

“9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.



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

Item	Descrição	Grau	Grau	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	
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	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	
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	
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%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	



9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos aos itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.



Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios</i>	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

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".



3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Residência Unifamiliar

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Rua Moacir Simões da Rocha, 251;
- ▶ Logradouro fundos: Rua Francisco Floriano Rodrigues, 28;
- ▶ Bairro: Jardim Itapeva;
- ▶ Referência principal: Av. Nossa Senhora do Sabará.

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Av. Nossa Senhora do Sabará;
- ▶ Av. Sargento Geraldo Sant'Ana;
- ▶ Av. Interlagos.

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial;
- ▶ Padrão construtivo: Normal.



3.1.4) Infraestrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

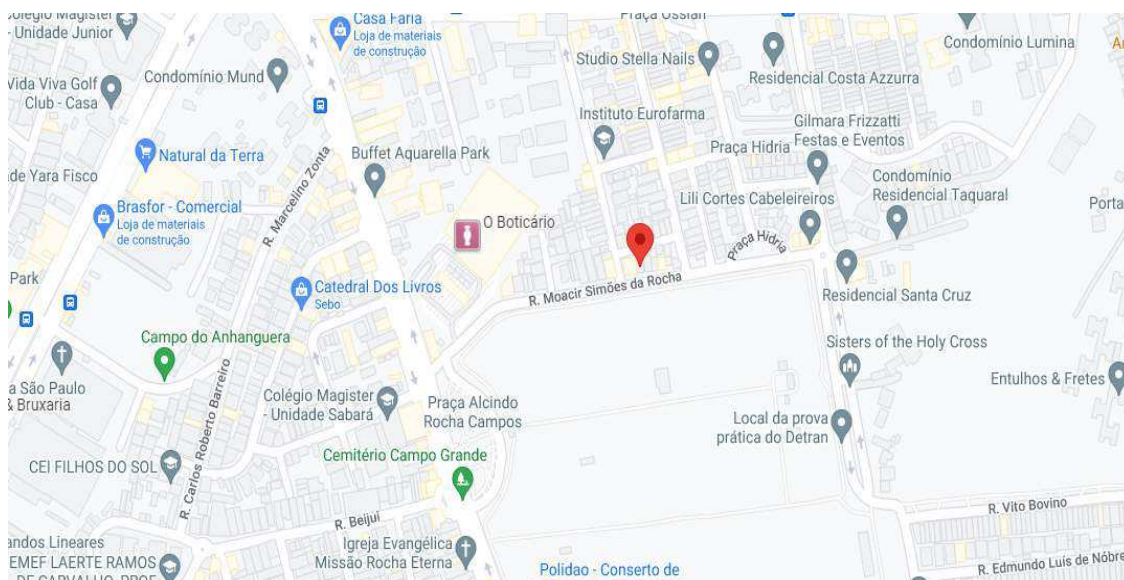
3.1.5) Características físicas:

- ▶ Frente : Rua Moacir Simões da Rocha, 251;
- ▶ Fundos: Rua Francisco F. Rodrigues, 28 ;
- ▶ Formato: Retangular;
- ▶ Matrícula: 185.929 –11º Cartório de Registro de Imóveis
- ▶ Posição: o condomínio ocupa o Lote 77
- ▶ Bairro Jardim Itapeva;
- ▶ Topografia Terreno: plano;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Meio de Quadra;
- ▶ Área total do lote:142,92 m², com as seguintes confrontações:
 - ▶ do lado direito com o imóvel residencial nº 259;
 - ▶ do lado esquerdo com imóvel comercial nº 245.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO 1), bem como foto aérea da região.



Fonte: Google Earth, acesso em 15/08/2023 às 18:59 hs.



Fonte: Google Maps, acesso em 15/08/2023 às 19:05 hs.

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Privativa Construída = 127,42 m²
- ▶ Padrão construtivo: normal;

**Divisão Interna (CASA 1):**

Garagem coberta c/ 1 vaga, sala p/ 2 ambientes,
2 quartos, banheiro, cozinha, lavanderia e quintal.

Divisão Interna (CASA 2):

Garagem coberta utilizada como: cozinha, lavanderia e área de
serviço, banheiro e quarto.

CASA 1 e CASA 2:

- ▶ Portas internas: madeira;
- ▶ Portas externas: alumínio e metal;
- ▶ Esquadrias (quartos): madeira;
- ▶ Esquadrias (sala/lavanderia): metal;
- ▶ Vidro liso;
- ▶ Piso: Cerâmico na sala, banheiros, cozinha,
Taco nos quartos, Ladrilho quintal e garagem;
- ▶ Paredes: Rebocadas e pintadas nas salas, quartos, quintal,
lavanderia e área de serviço, Revestimento cerâmico na cozinha,
Azulejos nos banheiros;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Cobertura: laje forro em PVC



4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas usadas, entre 20 e 60 anos de idade aparente, localizados em diversos bairros



da região de Santo Amaro, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **Valor/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 2.845,93/m² a R\$ 4.621,91/m²

► **ÁREA Construída (M²)** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 70,00 m² a 250,00m²

► **DORMITÓRIOS:** variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de quartos de cada elemento.



► **TOTAL VAGAS:** variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de vagas de garagem de cada elemento.

► **SETOR URBANO: (1-3)** variável independente, tipo código alocado, que caracteriza conjuntamente o setor urbano e a localização de cada elemento da amostra, em relação ao comércio, convencionando-se:

1 = localização distante;

2 = localização regular e

3 = localização boa

► **ESTADO DE CONSERVAÇÃO: (1-3)** variável independente, tipo código alocado, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento da amostra, convencionando-se:

1 = regular;

2 = bom e

3 = ótimo.

► **IDADE APARENTE DO IMÓVEL (anos):** variável independente, de natureza quantitativa, que visa, pela observação, aproximar o elemento observado de sua idade real, levando-se em conta padrão construtivo, materiais empregados, funcionalidades, desgastes etc.

Estas variáveis foram então tabuladas em planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente a suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 20 registros da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na inferência.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.



4.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizada a operacionalização dos dados, através do **INFER-32** (software utilizado para aplicação de estatísticas avançadas, voltadas à avaliação imobiliária), onde encontrou-se a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, sendo:

► Casa Rua Moacir Simões da Rocha, 251 – Bairro Jardim Itapeva

$$[Vlr/M^2] = 12323 + 591,92 \times [Estado\ Conservacao] + 35234 / [Idade\ Aparente\ (Anos)] - 2132,6 \times Ln([Area_Construida]) + 518,26 \times Ln([Dormitório])$$

4.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório tiveram tratamento de ajustes para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:



Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$\underline{\underline{r = 0,9232 \text{ ou } 92,32 \%}}$$

◆ Coeficiente de determinação (r^2):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,93, então o coeficiente de determinação será igual a 0,82.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 82% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 18% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$\underline{\underline{r^2 = 0,8524 \text{ ou } 85,24 \%}}$$

◆ Análise de variância:

A análise de variância, encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indicara a significância do modelo, que deve ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.



Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,9134 \times 10^7$	4	$7,2835 \times 10^6$	21,65
Residual	$5,0461 \times 10^6$	15	$3,3640 \times 10^5$	
Total	$3,4180 \times 10^7$	19	$1,7989 \times 10^6$	

◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0735$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Estado Conservacao	b1	3,708	0,21%	Sim
Idade Aparente (Anos)	b2	3,527	0,3%	Sim
Area_Construida	b3	-4,842	$2,2 \times 10^{-2}\%$	Sim
Dormitório	b4	1,116	28%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

A comparação dos valores de t calculado com o t (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.



◆ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) *ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- b) *ao campo de arbítrio.”*

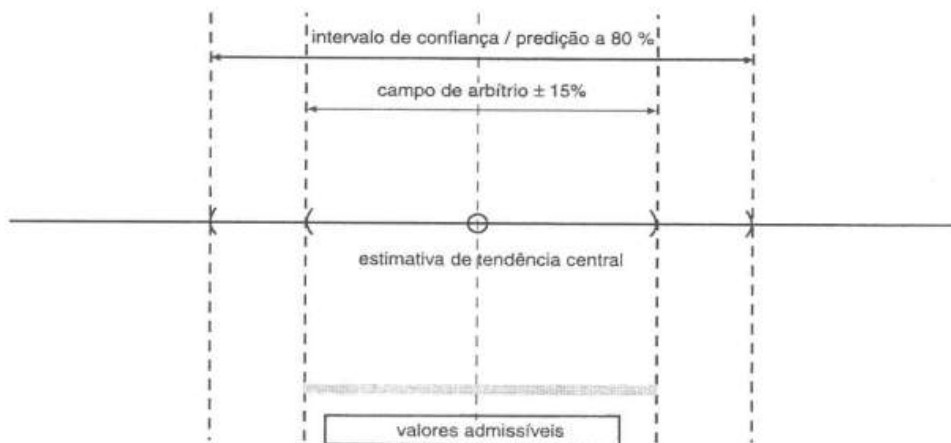


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbitrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 3.305,06/m²	R\$ 4.162,78/m²

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.



Vale ressaltar que os cálculos realizados na inferência estatística, consideraram a área construída total do imóvel objeto desta avaliação, ou seja, após medição de todos os cômodos contidos na CASA 1 e CASA 2, obteve-se a Área Total Construída de 127,42 m².

► **Casa Rua Moacir Simões da Rocha, 251 – Bairro Jardim Itapeva**

- Área Construída = 127,42 m²
- Estado de Conservação = Ruim
- Setor Urbano = Boa
- Dormitórios = 3
- Total Vagas = 2

VALOR DE MERCADO DA CASA	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 421.130,69	R\$ 530.421,12

4.7) Classificação da avaliação:

◆ **Quanto ao grau de fundamentação:**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	3
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância ✓ máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	1
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
Pontuação atingida			14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
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
Requisitos	não	não	sim

Classificação quanto à Fundamentação: Grau I.



♦ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$\text{Int. Confiança} = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{530.421,12 - 421.130,69}{475.775,90} = \mathbf{22,97 \%}$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\geq 30\%$	$\geq 40\%$	$\geq 50\%$
Amplitude atingida	Sim	-	-

Classificação quanto à Precisão: Grau III

5) CONCLUSÃO

Considerando que a amostra é composta de elementos exclusivamente de oferta, que o mercado imobiliário encontra-se em fase de aquecimento, com sensível aumento no volume de negócios e transações e, principalmente, que os elementos amostrais apresentam Estado de Conservação entre regular e ótimo, o resultado obtido no modelo de regressão, sugere valores de avaliação entre do Limite Inferior do intervalo calculado e o Limite Superior.

Nos exames de vistoria, constatou-se que o imóvel avaliando necessita de importante manutenção em sua área frontal (varanda/beiral), em que as vigas se encontram sustentadas por estacas metálicas (Anexo 1 – Fotos: 5 e 6). Portanto, para que o imóvel avaliando tenha um valor de avaliação equiparado a um imóvel em estado de conservação Regular, adotou-se um redutor de 3%, no valor do Limite Inferior, para melhor adequá-lo ao valor de mercado.



Sendo assim, após a verificação das características das amostrass obtida, dos resultados do tratamento efetuado, do fator valorizante do imóvel ter acesso longitudinal a duas ruas e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

► Casa Rua Moacir Simões da Rocha, 251 – Bairro Jardim Itapeva

R\$ 413.000,00
(Quatrocentos e Treze Mil Reais)

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 28);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Relatório Estatístico – programa INFER-32;
- 4 – Documentos do Imóvel;
- 5 – Termos de Vistoria e
- 6 – Documentos do Perito Avaliador.



6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pelo Perito Avaliador.

▶ O signatário não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

▶ O signatário não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios estabelecidos na NBR 14653-1 e NBR 14653-2



6.3) Termo de encerramento:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 28 (vinte e oito) páginas digitadas e 06 (seis) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 14 de setembro de 2023

José Afonso Balogh

Economista

Técnico em Transações Imobiliárias

Especialista em Avaliações Mercadológicas e Perícias



ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Imóvel Avaliando - Casa 1



Foto 1 – Vista da Entrada – Rua Moacir Simões da Rocha, 251



Foto 2 – Vista da Entrada – Rua Moacir Simões da Rocha, 251



Foto 3 – Imóvel Vizinho (nº 259) à Direita



Foto 4 – Imóvel Vizinho (nº 245) à esquerda



Foto 5 – Acesso Principal - Garagem



Foto 6 – Acesso Principal - Varanda



Foto 7 – Sala de Estar



Foto 8 – Sala de Jantar



Foto 9 – Cozinha (1)



Foto 10 – Cozinha (1)



Foto 11 – Banheiro Social (1)

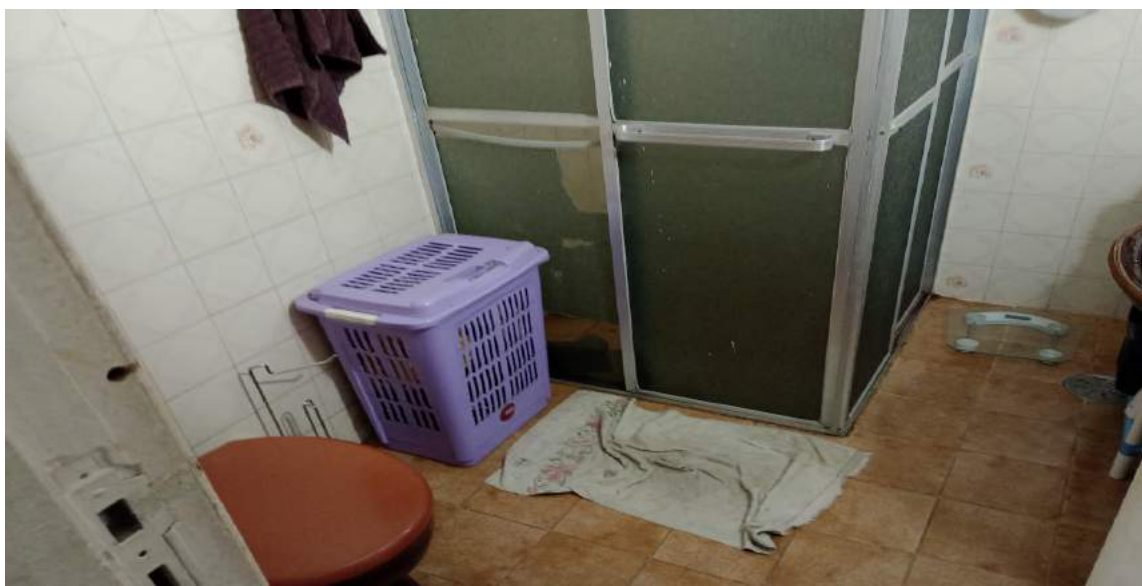


Foto 12 – Banheiro Social (1)



Foto 13 – Quarto 01

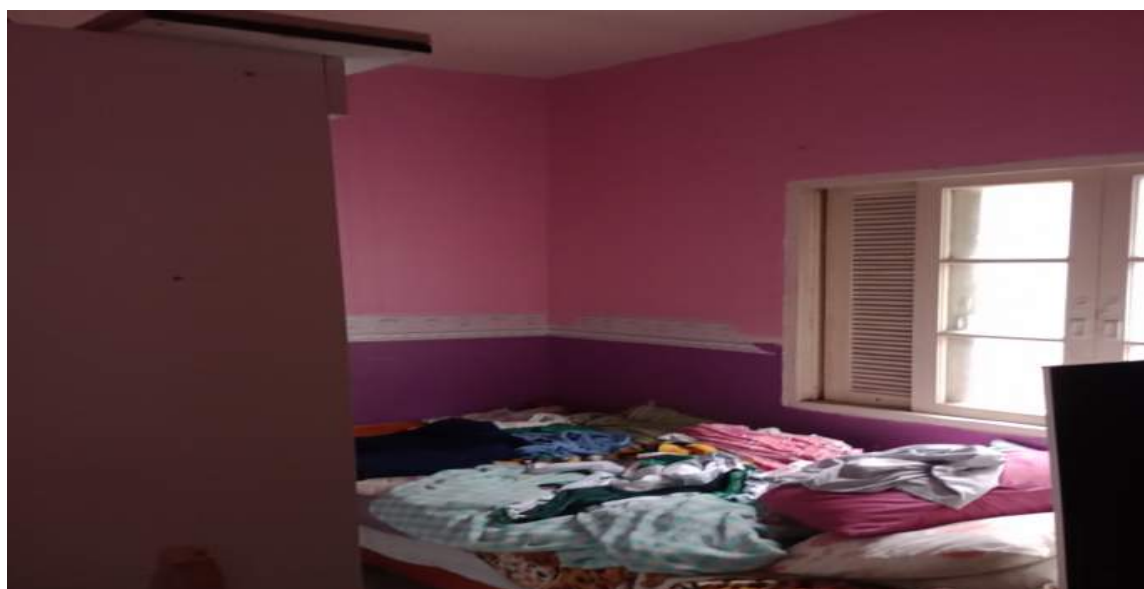


Foto 14 – Quarto 02



Foto 15 – Lavanderia



Foto 16 – Despensa (1)



Foto 17 – Despensa (1)



Foto 18 – Quintal Lateral (1)



Foto 19 – Quintal Lateral (1)

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – Imóvel Avaliando - Casa 2

Foto 20 – **Fundos** do Imóvel - (Acesso pela Rua Francisco F. Rodrigues, 28)



Foto 21 – (Fundos) - Imóvel Vizinho à direita

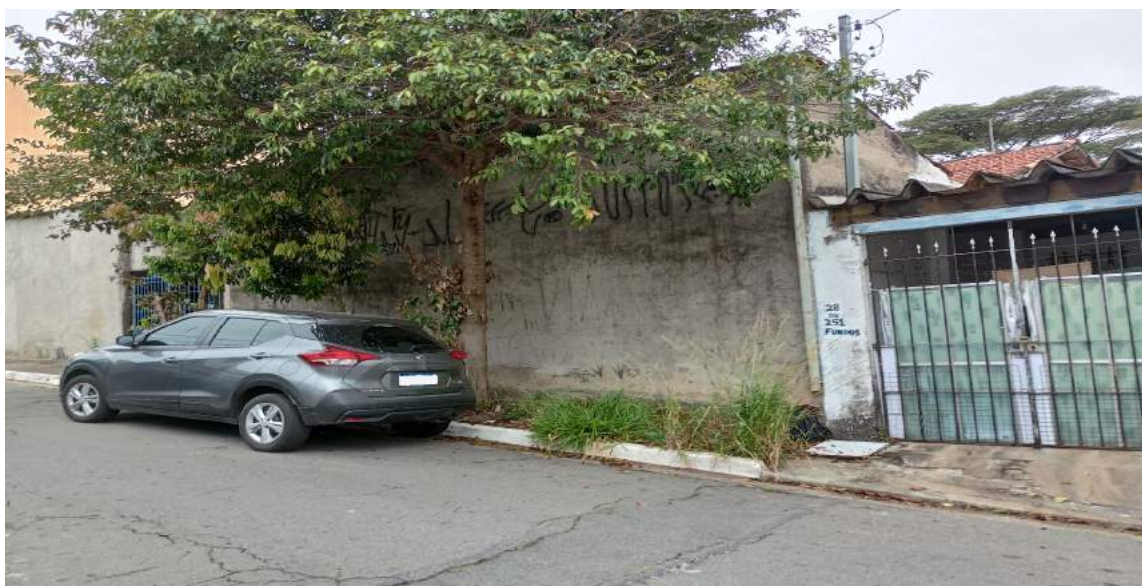


Foto 22 – (Fundos) - Imóvel Vizinho à esquerda



Foto 23 – (Fundos) – Acesso Principal



Foto 24 – (Fundos) – Garagem/Cozinha/Lavanderia (1)



Foto 24 – (Fundos) - Garagem/Cozinha/Lavanderia (1)



Foto 25 – (Fundos) – Área Cozinha



Foto 26 – (Fundos) – Área Lavanderia



Foto 27 – (Fundos) – Banheiro



Foto 28 – (Fundos) – Quarto

ANEXO 2 - Listagem com os elementos pesquisados

Amostra: 01			
Localização:	Rua Iguatinga, 52	Bairro/Cidade:	Vila Anhanguera – SP
Descrição	Casa Residencial	Área:	127
Valor Oferta (R\$):	800.000,00	Valor (R\$/m²):	6.299,21
Fonte:	Inovação Consultoria	Contato:	5523-9599
Código:	S2134	Data:	23/08/2023
Link:	https://www.inovacaoimoveis.com.br/imovel/1927881/sobrado-venda-sao-paulo-sp-santo-amaro-vila-anhanguera		
Amostra: 02			
Localização:	Rua José Benedito Salinas, 59	Bairro/Cidade:	Jardim Itapeva
Descrição	Casa Residencial	Área:	155
Valor Oferta (R\$):	650.000,00	Valor (R\$/m²):	4.193,55
Fonte:	Inovação Consultoria	Contato:	5523-9599
Código:	S1953	Data:	23/08/2023
Link:	https://www.inovacaoimoveis.com.br/imovel/2305833/sobrado-venda-campo-grande		
Amostra: 03			
Localização:	Rua Antônio da Cruz Machado, 19	Bairro/Cidade:	Jardim Guarapiranga
Descrição	Casa Residencial	Área:	105
Valor Oferta (R\$):	605.000,00	Valor (R\$/m²):	5.761,90
Fonte:	Inovação Consultoria	Contato:	5523-9599
Código:	S2132	Data:	23/08/2023
Link:	https://www.inovacaoimoveis.com.br/imovel/2084321/sobrado-venda-sao-paulo-sp-jardim-guarapiranga		



Amostra: 04			
Localização:	Rua Cenerino Branco de Araújo, 203	Bairro/Cidade:	Vila Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	70
Valor Oferta (R\$):	470.000,00	Valor (R\$/m²):	6.714,29
Fonte:	Inovação Consultoria	Contato:	5523-9599
Código:	S1911	Data:	23/08/2023
Link:	https://www.inovacaoimoveis.com.br/imovel/1616657/casa-em-condominio-venda-sao-paulo-sp-vila-campo-grande		
Amostra: 05			
Localização:	Rua Pierre de Beranger, 11	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	125
Valor Oferta (R\$):	414.000,00	Valor (R\$/m²):	3.312,00
Fonte:	Inovação Consultoria	Contato:	5523-9599
Código:	C1197	Data:	23/08/2023
Link:	https://www.inovacaoimoveis.com.br/imovel/2165190/casa-terrea-venda-sao-paulo-sp-campo-grande		
Amostra: 06			
Localização:	Rua Valdemar de Souza Ferreira, 128	Bairro/Cidade:	Jardim Itapeva
Descrição	Casa Residencial	Área:	170
Valor Oferta (R\$):	900.000,00	Valor (R\$/m²):	5.294,12
Fonte:	99 Imóveis	Contato:	2615-3499
Código:	NN825	Data:	30/08/23
Link:	https://www.99imoveis.net.br/imovel/sobrado-venda-sao-paulo-jardim-itapeva-3dormitorios-1suite-2vagas-170m2/NN825		
Amostra: 07			
Localização:	Rua Diogo Rodrigues Marques, 299	Bairro/Cidade:	Jardim Ernestina
Descrição	Casa Residencial	Área:	172
Valor Oferta (R\$):	650.000,00	Valor (R\$/m²):	3.779,07
Fonte:	99 Imóveis	Contato:	2615-3499
Código:	NN897	Data:	30/08/23
Link:	https://www.99imoveis.net.br/imovel/sobrado-venda-sao-paulo-jardim-ernestina-3dormitorios-1suite-2vagas-172m2/NN897		
Amostra: 08			
Localização:	Rua Diogo Rodrigues Marques, 349	Bairro/Cidade:	Jardim Ernestina
Descrição	Casa Residencial	Área:	120
Valor Oferta (R\$):	679.000,00	Valor (R\$/m²):	5.658,33
Fonte:	99 Imóveis	Contato:	2615-3499
Código:	NN490	Data:	30/08/23
Link:	https://www.99imoveis.net.br/imovel/casa-assobradada-venda-sao-paulo-jardim-ernestina-3dormitorios-2vagas-120m2/NN490		
Amostra: 09			
Localização:	Rua Edmundo Luis de Nobrega Teixeira, 472	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	122
Valor Oferta (R\$):	789.000,00	Valor (R\$/m²):	6.467,21
Fonte:	99 Imóveis	Contato:	2615-3499
Código:	NN743	Data:	30/08/23
Link:	https://www.99imoveis.net.br/imovel/sobrado-venda-sao-paulo-jardim-da-campina-3dormitorios-2suítes-2vagas-122m2/NN743		



Amostra: 10			
Localização:	Rua José Pires Pimentel, 70	Bairro/Cidade:	Jardim Ernestina
Descrição	Casa Residencial	Área:	100
Valor Oferta (R\$):	500.000,00	Valor (R\$/m²):	5.000,00
Fonte:	Baluarate Imóveis	Contato:	5524-6868
Código:	BI21090	Data:	29/08/23
Link:	https://baluarate.imb.br/imovel/sobrado-venda-sao-paulo-jardim-ernestina-2dormitorios-1suite-1vaga-100m2/BI21090		
Amostra: 11			
Localização:	Rua Cenerino Branco de Araújo, 645	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	135
Valor Oferta (R\$):	445.000,00	Valor (R\$/m²):	3.296,30
Fonte:	Baluarate Imóveis	Contato:	5524-6868
Código:	BI18809	Data:	29/08/23
Link:	https://baluarate.imb.br/imovel/casa-venda-sao-paulo-campo-grande-3dormitorios-2vagas-106m2/BI18809		
Amostra: 12			
Localização:	Rua Guajaratuba, 36	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	120
Valor Oferta (R\$):	450.000,00	Valor (R\$/m²):	3.750,00
Fonte:	Baluarate Imóveis	Contato:	5524-6868
Código:	BI19062	Data:	29/08/23
Link:	https://baluarate.imb.br/imovel/casa-venda-sao-paulo-campo-grande-3dormitorios-2vagas-120m2/BI19062		
Amostra: 13			
Localização:	Rua Saturnino Barbosa da Silva, 177	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	94
Valor Oferta (R\$):	450.000,00	Valor (R\$/m²):	4.787,23
Fonte:	Baluarate Imóveis	Contato:	5524-6868
Código:	BI17349	Data:	29/08/23
Link:	https://baluarate.imb.br/imovel/sobrado-venda-sao-paulo-campo-grande-2dormitorios-2vagas-94m2/BI17349		
Amostra: 14			
Localização:	Av. Professor Guilherme Belfort Sabino, 124	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	80
Valor Oferta (R\$):	380.000,00	Valor (R\$/m²):	4.750,00
Fonte:	Baluarate Imóveis	Contato:	5524-6868
Código:	BI15984	Data:	29/08/23
Link:	https://baluarate.imb.br/imovel/casa-venda-sao-paulo-campo-grande-2dormitorios-1vaga-80m2/BI15984		
Amostra: 15			
Localização:	Rua Thomás Aquino de Macedo, 209	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	137
Valor Oferta (R\$):	370.000,00	Valor (R\$/m²):	2.700,73
Fonte:	Baluarate Imóveis	Contato:	5524-6868
Código:	Sem Código	Data:	29/08/23
Link:	imóvel retirado do site		



Amostra: 16			
Localização:	Rua Ubatu Mirim, 82	Bairro/Cidade:	Campininha
Descrição	Casa Residencial	Área:	200
Valor Oferta (R\$):	600.000,00	Valor (R\$/m²):	3.000,00
Fonte:	Ricardo Reis – Caza4	Contato:	97615-8937
Código:	4631	Data:	01/09/23
Link:	http://ricardoreisimoveis.com.br/imovel/4631/casa-vila-gea-sao-paulo/?finalide=venda		
Amostra: 17			
Localização:	Av. Professor Guilherme Belfot Sabino, 484	Bairro/Cidade:	Campininha
Descrição	Casa Residencial	Área:	156
Valor Oferta (R\$):	695.000,00	Valor (R\$/m²):	4.455,13
Fonte:	Ricardo Reis – Caza4	Contato:	97615-8937
Código:	4637	Data:	01/09/23
Link:	http://ricardoreisimoveis.com.br/imovel/4637/casa-2-quartos-campininha-sao-paulo/?finalide=venda		
Amostra: 18			
Localização:	Rua Antonio Pereira da Silva, 132	Bairro/Cidade:	Campo Grande
Descrição	Casa Residencial	Área:	160
Valor Oferta (R\$):	600.000,00	Valor (R\$/m²):	3.750,00
Fonte:	Ricardo Reis – Caza4	Contato:	97615-8937
Código:	4809	Data:	01/09/23
Link:	http://ricardoreisimoveis.com.br/imovel/4809/casa-2-quartos-campo-grande-sao-paulo/?finalide=venda		
Amostra: 19			
Localização:	Rua Bejuí, 580	Bairro/Cidade:	Vila Isa
Descrição	Casa Residencial	Área:	125
Valor Oferta (R\$):	820.000,00	Valor (R\$/m²):	6.560,00
Fonte:	Ricardo Reis – Caza4	Contato:	97615-8937
Código:	4582	Data:	01/09/23
Link:	http://ricardoreisimoveis.com.br/imovel/4582/casa-3-quartos-vila-isa-sao-paulo/?finalide=venda		
Amostra: 20			
Localização:	Rua Niderau Felix Machado, 239	Bairro/Cidade:	Jardim Ernestina
Descrição	Casa Residencial	Área:	250
Valor Oferta (R\$):	620.000,00	Valor (R\$/m²):	2.480,00
Fonte:	Ricardo Reis – Caza4	Contato:	97615-8937
Código:	3934	Data:	01/09/23
Link:	http://ricardoreisimoveis.com.br/imovel/3934/casa-2-quartos-campo-grande-sao-paulo/?finalide=venda		

**ANEXO 3 - Relatório Estatístico – programa INFER-32**Informações do Usuário*Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.*

Data: 14/Set/2023

Nome do Arquivo: C:\Users\Afonso\Desktop\Travessia_Inicial.IW3

Amostra

Nº Am.	«Codigo»	«Aspecto Exterior»	Estado Conservacao	Idade Aparente (Anos)
1	S2134	Otimo	Ótimo	23
2	S1953	Bom	Regular	28
3	S2132	Otimo	Ótimo	23
4	S1911	Otimo	Ótimo	23
5	C1197	Regular	Regular	50
6	NN825	Bom	Ótimo	20
7	NN897	Bom	Bom	20
8	NN490	Bom	Bom	20
9	NN743	Bom	Bom	20
10	BI21090	Regular	Regular	52
11	BI18809	Regular	Regular	56
12	BI19062	Regular	Regular	33
13	BI17349	Regular	Regular	40
14	BI15984	Bom	Bom	53
15	SemCod.	Regular	Regular	50
16	4631	Bom	Regular	60
17	4637	Bom	Bom	40
18	4809	Bom	Bom	40
19	4582	Bom	Ótimo	20
20	3934	Regular	Regular	50

Nº Am.	Area_Construida	Dormitório	«Vaga»	«Setor Urbano»	«Valor_Oferta»	Vlr/M ²
1	127,00	3	2	Distante	800.000,00	6.299,21
2	155,00	3	2	Boa	650.000,00	4.193,55
3	105,00	2	2	Distante	605.000,00	5.761,90
4	70,00	2	2	Distante	470.000,00	6.714,29
5	125,00	1	2	Boa	414.000,00	3.312,00
6	170,00	3	2	Boa	900.000,00	5.294,12
7	172,00	3	2	Regular	650.000,00	3.779,07
8	120,00	3	2	Regular	679.000,00	5.658,33
9	122,00	3	2	Boa	789.000,00	6.467,21
10	100,00	2	1	Regular	500.000,00	5.000,00
11	135,00	3	2	Distante	445.000,00	3.296,30
12	120,00	3	2	Boa	450.000,00	3.750,00



13	94,00	2	2	Boa	450.000,00	4.787,23
14	80,00	2	1	Boa	380.000,00	4.750,00
15	137,00	2	2	Boa	370.000,00	2.700,73
16	200,00	3	8	Boa	600.000,00	3.000,00
17	156,00	2	3	Boa	695.000,00	4.455,13
18	160,00	2	2	Boa	600.000,00	3.750,00
19	125,00	3	2	Distante	820.000,00	6.560,00
20	250,00	2	2	Regular	620.000,00	2.480,00

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9232	0,8130	21,6508	4 em 4	0
2	0,9231	0,8127	21,6043	3 em 4	0
3	0,9230	0,8124	21,5697	4 em 4	0
4	0,9224	0,8111	21,3997	4 em 4	1
5	0,9224	0,8111	21,3964	4 em 4	1
6	0,9224	0,8111	21,3958	4 em 4	0
7	0,9223	0,8109	21,3719	4 em 4	0
8	0,9223	0,8109	21,3711	4 em 4	0
9	0,9223	0,8108	21,3616	4 em 4	0
10	0,9222	0,8107	21,3365	4 em 4	0
11	0,9222	0,8106	21,3313	4 em 4	1
12	0,9222	0,8105	21,3211	4 em 4	0
13	0,9220	0,8102	21,2713	4 em 4	0
14	0,9220	0,8101	21,2665	4 em 4	0
15	0,9219	0,8099	21,2392	4 em 4	1
16	0,9217	0,8095	21,1818	4 em 4	0
17	0,9216	0,8091	21,1285	4 em 4	1
18	0,9215	0,8090	21,1253	4 em 4	0
19	0,9215	0,8090	21,1208	4 em 4	0
20	0,9215	0,8089	21,1007	4 em 4	0
21	0,9215	0,8089	21,1006	4 em 4	0
22	0,9215	0,8088	21,0961	4 em 4	1
23	0,9214	0,8087	21,0853	4 em 4	0
24	0,9214	0,8087	21,0797	4 em 4	0
25	0,9214	0,8087	21,0737	4 em 4	0
26	0,9213	0,8085	21,0591	4 em 4	0
27	0,9213	0,8084	21,0450	4 em 4	0
28	0,9213	0,8084	21,0366	4 em 4	1
29	0,9211	0,8081	21,0007	4 em 4	0
30	0,9211	0,8080	20,9959	4 em 4	0
31	0,9211	0,8080	20,9832	3 em 4	0
32	0,9211	0,8079	20,9795	4 em 4	0
33	0,9210	0,8078	20,9599	4 em 4	0
34	0,9209	0,8076	20,9338	4 em 4	0
35	0,9209	0,8075	20,9299	4 em 4	0
36	0,9208	0,8073	20,9041	4 em 4	0
37	0,9207	0,8071	20,8690	4 em 4	0
38	0,9207	0,8070	20,8584	4 em 4	0



39	0,9206	0,8068	20,8314	4 em 4	0
40	0,9204	0,8064	20,7906	4 em 4	0
41	0,9204	0,8063	20,7756	3 em 4	1
42	0,9203	0,8062	20,7644	3 em 4	0
43	0,9203	0,8061	20,7483	4 em 4	0
44	0,9202	0,8060	20,7364	4 em 4	0
45	0,9202	0,8060	20,7315	4 em 4	0
46	0,9202	0,8059	20,7223	3 em 4	1
47	0,9202	0,8059	20,7185	4 em 4	0
48	0,9202	0,8059	20,7165	4 em 4	0
49	0,9198	0,8051	20,6153	4 em 4	0
50	0,9196	0,8045	20,5476	4 em 4	0

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	3.733,92	3.305,06	4.162,78
2	Sim	Não há	3.689,89	3.305,01	4.074,76
3	Sim	Não há	3.755,55	3.292,10	4.219,01
4	Sim	Não há	3.659,07	3.317,61	4.035,66
5	Sim	Não há	3.726,73	3.405,13	4.078,71
6	Sim	Não há	3.620,21	3.235,76	4.050,34
7	Sim	Não há	3.703,25	3.207,12	4.199,39
8	Sim	Não há	3.577,66	3.177,20	4.028,59
9	Sim	Não há	3.670,32	3.206,33	4.134,30
10	Sim	Não há	3.638,83	3.250,18	4.073,96
11	Sim	Não há	3.693,02	3.315,15	4.113,97
12	Sim	Não há	3.596,42	3.191,83	4.052,29
13	Sim	Não há	3.584,36	3.226,05	3.982,46
14	Sim	Não há	3.605,68	3.243,82	4.007,90
15	Sim	Não há	3.752,40	3.393,89	4.148,79
16	Sim	Não há	3.611,35	3.190,29	4.032,41
17	Sim	Não há	3.632,48	3.292,42	4.007,67
18	Sim	Não há	3.649,61	3.249,42	4.099,07
19	Sim	Não há	3.701,31	3.298,36	4.153,49
20	Sim	Não há	3.554,85	3.173,03	3.982,62
21	Sim	Não há	3.666,97	3.291,63	4.085,11
22	Sim	Não há	3.701,69	3.380,01	4.053,98
23	Sim	Não há	3.533,24	3.155,13	3.956,66
24	Sim	Não há	3.680,81	3.310,48	4.092,58
25	Sim	Não há	3.672,16	3.327,04	4.053,07
26	Sim	Não há	3.698,78	3.325,05	4.114,51
27	Sim	Não há	3.651,51	3.308,89	4.029,60
28	Sim	Não há	3.603,79	3.236,64	4.012,60
29	Sim	Não há	3.550,76	3.225,28	3.909,08
30	Sim	Não há	3.666,55	3.244,76	4.143,16
31	Sim	Não há	3.754,46	3.369,32	4.183,62
32	Sim	Não há	3.727,72	3.370,63	4.122,64
33	Sim	Não há	3.528,38	3.205,35	3.883,95
34	Sim	Não há	3.677,57	3.277,79	4.126,11
35	Sim	Não há	3.626,26	3.318,30	3.962,80
36	Sim	Não há	3.675,76	3.146,76	4.204,76
37	Sim	Não há	3.623,11	3.225,53	4.069,70
38	Sim	Não há	3.604,70	3.297,78	3.940,18
39	Sim	Não há	3.597,30	3.212,74	4.027,89



40	Sim	Não há	3.642,59	3.223,78	4.115,81
41	Sim	Não há	3.705,23	3.269,78	4.140,68
42	Sim	Não há	3.732,03	3.349,19	4.158,62
43	Sim	Não há	3.629,81	3.126,78	4.132,83
44	Sim	Não há	3.576,29	3.211,04	3.983,08
45	Sim	Não há	3.553,83	3.152,70	4.006,00
46	Sim	Não há	3.662,55	3.270,31	4.054,78
47	Sim	Não há	3.727,28	3.257,75	4.196,82
48	Sim	Não há	3.563,13	3.204,07	3.962,43
49	Sim	Não há	3.487,49	3.138,29	3.875,54
50	Sim	Não há	3.464,43	3.118,28	3.849,01

MODELOS

- (1) : $[Vlr/M^2] = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*Ln([Dormitório])$
- (2) : $[Vlr/M^2] = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (3) : $[Vlr/M^2] = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (4) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*[Area_Construida] + b_4*[Dormitório]$
- (5) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*[Area_Construida] + b_4*[Dormitório]$
- (6) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*Ln([Estado\ Conservacao]) + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (7) : $[Vlr/M^2] = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (8) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*Ln([Estado\ Conservacao]) + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (9) : $[Vlr/M^2] = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*Ln([Dormitório])$
- (10) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (11) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*[Area_Construida] + b_4*Ln([Dormitório])$
- (12) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (13) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*Ln([Estado\ Conservacao]) + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*Ln([Dormitório])$
- (14) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*Ln([Dormitório])$
- (15) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*[Area_Construida] + b_4*Ln([Dormitório])$
- (16) : $[Vlr/M^2] = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*[Dormitório]$
- (17) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*Ln([Estado\ Conservacao]) + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*[Area_Construida] + b_4*[Dormitório]$
- (18) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*[Area_Construida] + b_4*Ln([Dormitório])$
- (19) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*[Area_Construida] + b_4*[Dormitório]$
- (20) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*[Estado\ Conservacao] + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*Ln([Dormitório])$
- (21) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*Ln([Estado\ Conservacao]) + b_2*Ln([Idade\ Aparente\ (Anos)]) + b_3*[Area_Construida] + b_4*Ln([Dormitório])$
- (22) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*Ln([Estado\ Conservacao]) + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*[Area_Construida] + b_4*[Dormitório]$
- (23) : $Ln([Vlr/M^2]) = b_0 + b_1*Ln([Estado\ Conservacao]) + b_2*[Idade\ Aparente\ (Anos)] + b_3*Ln([Area_Construida]) + b_4*Ln([Dormitório])$



- (24) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (25) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Dormitório}])$
- (26) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (27) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Dormitório}])$
- (28) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (29) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Idade Aparente (Anos)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (30) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (31) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (32) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Dormitório}])$
- (33) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Idade Aparente (Anos)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (34) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Idade Aparente (Anos)}]) + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (35) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (36) : $[\text{Vlr}/\text{M}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (37) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Dormitório}])$
- (38) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (39) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Idade Aparente (Anos)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (40) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (41) : $[\text{Vlr}/\text{M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Dormitório}])$
- (42) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (43) : $[\text{Vlr}/\text{M}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Dormitório}])$
- (44) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot [\text{Area Construida}] + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (45) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (46) : $[\text{Vlr}/\text{M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (47) : $[\text{Vlr}/\text{M}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot [\text{Dormitório}]$
- (48) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Idade Aparente (Anos)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Dormitório}])$
- (49) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Estado Conservacao}] + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$
- (50) : $\text{Ln}([\text{Vlr}/\text{M}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Estado Conservacao}]) + b_2 \cdot [\text{Idade Aparente (Anos)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Area Construida}]) + b_4 \cdot 1/[\text{Dormitório}]$

Observações:

(a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%

(b) Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%

(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Vlr/M²: Valor de Oferta dividido pela Área M². É o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes

Equação: $[Valor_Oferta] \div [Area_Construida]$

Variáveis Independentes:

- Codigo: Código do Imóvel na Imobiliária Pesquisada. *(variável não utilizada no modelo)*
- Aspecto Exterior: Variável Independente, Código Alocado, referente ao Aspecto Exterior do Imóvel Referencial. *(variável não utilizada no modelo)*
Classificação:
Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3;
- Estado Conservacao: Estado de Conservacao do Imovel Avaliando, Variável Independente, Código Alocado, referente ao Estado de Conservação do Imóvel Referencial.
Classificação:
Regular = 1; Bom = 2; Ótimo = 3;
- Idade Aparente (Anos): Idade Aparente do Imóvel Referencial. Variável Independente, de natureza quantitativa, relativa à idade aparente do imóvel residencial em anos.
- Area Construida: ÁREA Construida: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada.
- Dormitório: Quantidade de Dormitório do Imóvel Referencial, variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de quartos de cada elemento..
- Vaga: Quantidade de Vagas do Imóvel Referencial. Variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de quartos de cada elemento.. *(variável não utilizada no modelo)*
- Setor Urbano: Setor Urbano. (1-3) variável independente de natureza quantitativa, que caracteriza conjuntamente o setor urbano e a localização de cada elemento da amostra, em relação ao comércio, convencionando-se: 1 = localização distante; 2 *(variável não utilizada no modelo)*
Classificação:
Distante = 1; Regular = 2; Boa = 3;
- Valor_Oferta: Valor de Oferta dos Imóveis Referenciais - Imobiliárias.. *(variável não utilizada no modelo)*

Estatísticas Básicas

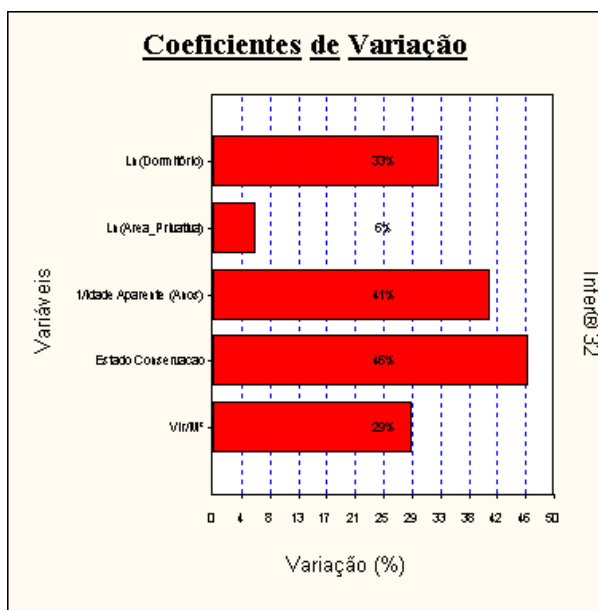
Nº de elementos da amostra	: 20
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 15



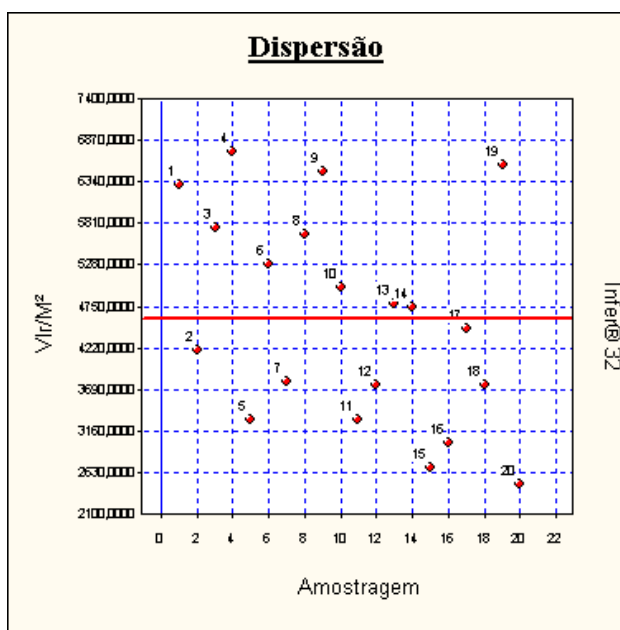
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vlr/M ²	4600	1341,2554	29,15%
Estado Conservacao	2	0,8335	46,31%
1/Idade Aparente (Anos)	0,0327	0,0133	40,73%
Ln(Area_Construida)	4,8704	0,3020	6,20%
Ln(Dormitório)	0,8612	0,2864	33,27%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média





Modelo da Regressão

$$[Vlr/M^2] = 12323 + 591,92 \times [Estado\ Conservacao] + 35234 / [Idade\ Aparente\ (Anos)] - 2132,6 \times \ln([Area_Construida]) + 518,26 \times \ln([Dormitório])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vlr/M^2] = 12323 + 591,92 \times [Estado\ Conservacao] + 35234 / [Idade\ Aparente\ (Anos)] - 2132,6 \times \ln([Area_Construida]) + 518,26 \times \ln([Dormitório])$$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9232
 Valor t calculado : **9,306**
 Valor t tabelado (t crítico) : **1,753** (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8524
 Coeficiente r² ajustado : 0,8130

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,9134x10 ⁷	4	7,2835x10 ⁶	21,65
Residual	5,0461x10 ⁶	15	3,3640x10 ⁵	
Total	3,4180x10⁷	19	1,7989x10⁶	

F Calculado : **21,65**
 F Tabelado : 3,056 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 4,3x10⁻⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Vlr/M ²	Estado Conservacao	Idade Aparente (Anos)
Vlr/M²	1,0000	0,7773	0,7303
Estado Conservacao	0,7773	1,0000	0,7417
Idade Aparente (Anos)	0,7303	0,7417	1,0000
Area Construida	-0,5896	-0,2634	-0,1096
Dormitório	0,2497	0,2116	0,4960



	Area_Construida	Dormitório
Vir/M ²	-0,5896	0,2497
Estado Conservacao	-0,2634	0,2116
Idade Aparente (Anos)	-0,1096	0,4960
Area Construida	1,0000	0,2340
Dormitório	0,2340	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

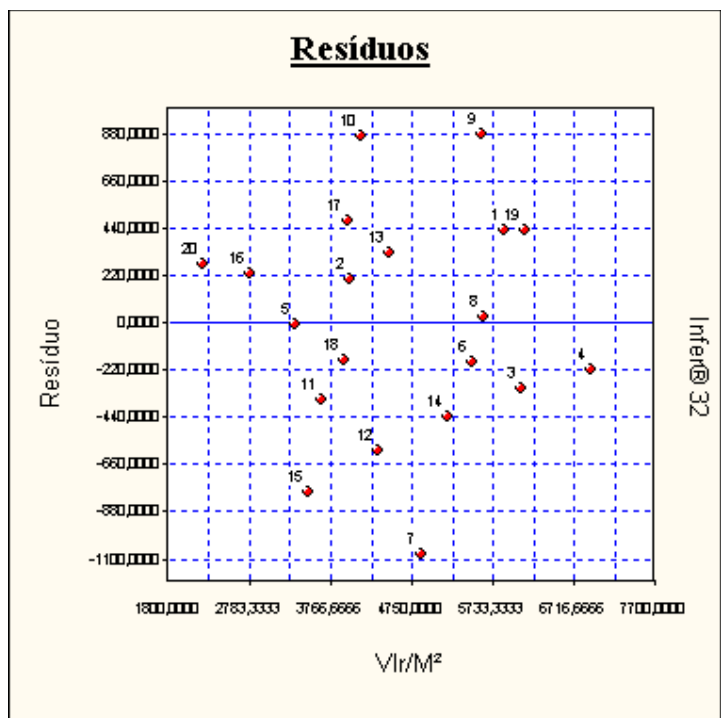
(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,0735

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Estado Conservacao	b1	3,708	0,21%	Sim
Idade Aparente (Anos)	b2	3,527	0,3%	Sim
Area Construida	b3	-4,842	2,2x10 ⁻²⁰ %	Sim
Dormitório	b4	1,116	28%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

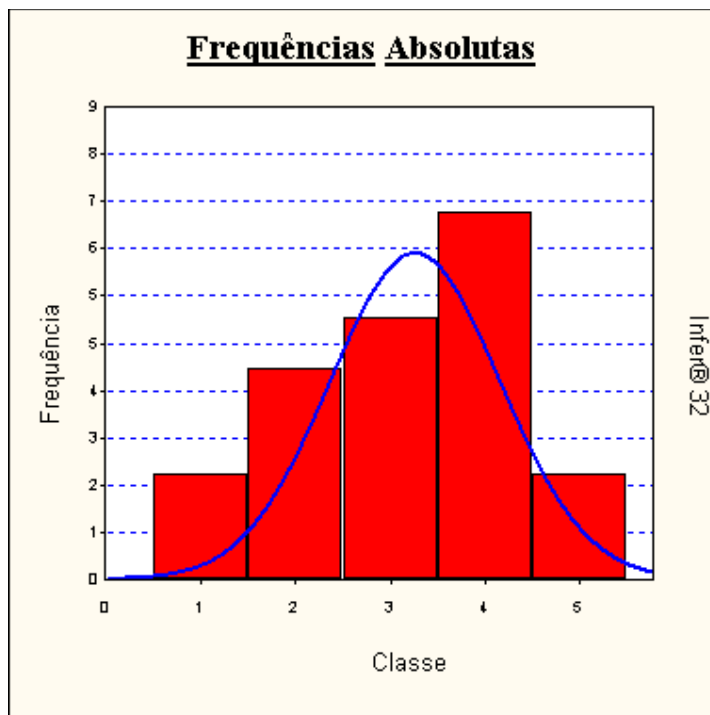
Resíduos x Valor Estimado





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

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

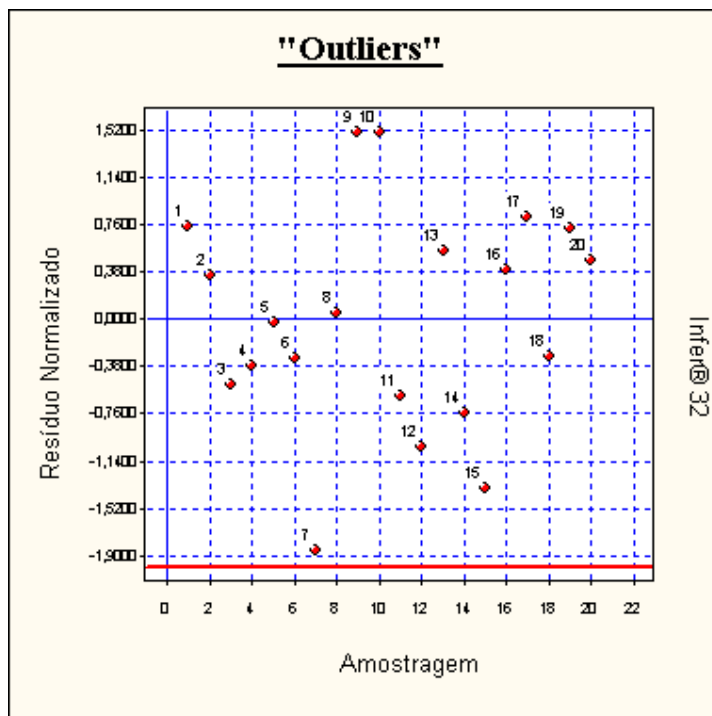
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: **7,567** (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0360	0,2066	Sim
2	8,4833x10 ⁻³	0,2094	Sim
3	0,0175	0,2036	Sim
4	0,0199	0,3270	Sim
5	3,4194x10 ⁻⁴	0,6374	Sim
6	8,8918x10 ⁻³	0,2503	Sim
7	0,2870	0,2390	Sim
8	1,8138x10 ⁻⁴	0,2104	Sim
9	0,1504	0,2078	Sim
10	0,1166	0,1763	Sim
11	0,0374	0,2665	Sim
12	0,0675	0,2047	Sim
13	0,0204	0,2090	Sim
14	0,0973	0,3566	Sim
15	0,0500	0,1084	Sim
16	0,0207	0,3153	Sim
17	0,0314	0,1626	Sim
18	4,4917x10 ⁻³	0,1716	Sim
19	0,0278	0,1749	Sim
20	0,0402	0,3617	Sim



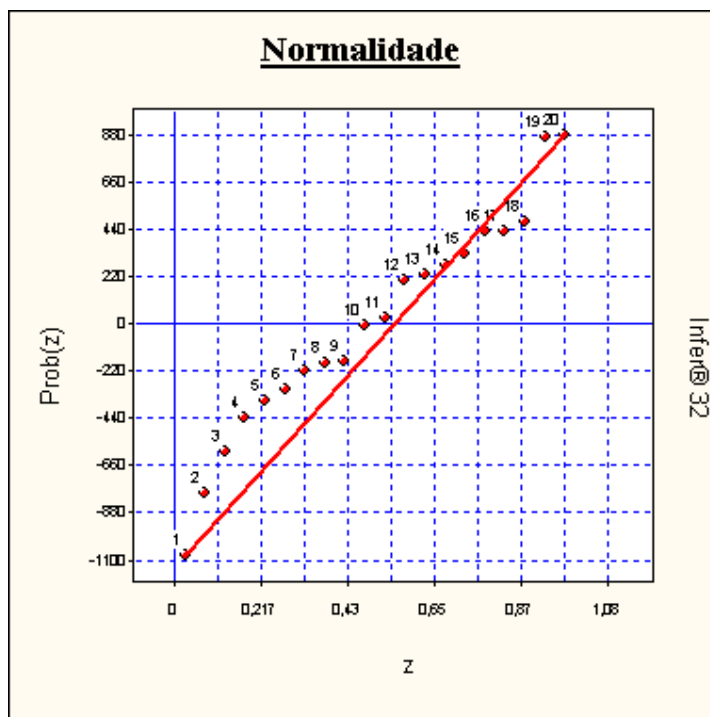
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Variáveis independentes – Imóvel Avaliando:

- Estado Conservacao ... = Ruim
- Idade Aparente (Anos) = 60
- Area_Construida = 127,42
- Dormitório = 3



Outras variáveis não usadas no modelo:

- Codigo = ???
- Aspecto Exterior = Regular
- Vaga = 2
- Setor Urbano = Boa
- Valor_Oferta = ???

Estima-se Vlr/M² da Casa = R\$/m² **3.733,92**

O modelo utilizado foi:

$$[Vlr/M^2] = 12323 + 591,92 \times [Estado Conservacao] + 35234 / [Idade Aparente (Anos)] - 2132,6 \times Ln([Area_Construida]) + 518,26 \times Ln([Dormitório])$$

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

Mínimo: R\$/m² 3.305,06
 Máximo: R\$/m² 4.162,78

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 127,42 m², teremos:
 Valor de Mercado obtido = R\$ 475.775,90
 Valor de Mercado mínimo = **R\$ 421.130,69**
 Valor de Mercado máximo = R\$ 530.421,12

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais
Estado Conservacao	Regular	Ótimo	Regular	Dentro dos limites amostrais
Idade Aparente (Anos)	20	60	60	Dentro dos limites amostrais
Area_Construida	70,00	250,00	127,42	Dentro dos limites amostrais
Dormitório	1	3	3	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Aprovada
Estado Conservacao	Aprovada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE AFONSO BALOGH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 21:38, sob o número WJMJ23418960693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0549949-06.1995.8.26.0100 e código qNF-xmvVS.



Idade Aparente (Anos)	Aprovada
Area_Construida	Aprovada
Dormitório	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 8.057,15
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 2.478,80

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Vlr/M ²	Ótimo	Ótimo	Ótimo	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 3.733,92
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 7.467,84
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação
Estado Conservacao	3.733,92	4.917,76	31,7% acima do lim. superior
Idade Aparente (Anos)	4.908,39	3.733,92	31,4% acima do lim. superior
Area_Construida	5.011,35	2.296,58	38,4% abaixo do lim. inferior
Dormitório	3.164,55	3.733,92	15,2% abaixo do lim. inferior

Variável independente	Aprovada
Estado Conservacao	Aprovada
Idade Aparente	Aprovada



(Anos)	a
Area_Construida	Aprovada
Dormitório	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
 Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de **80,0%**:

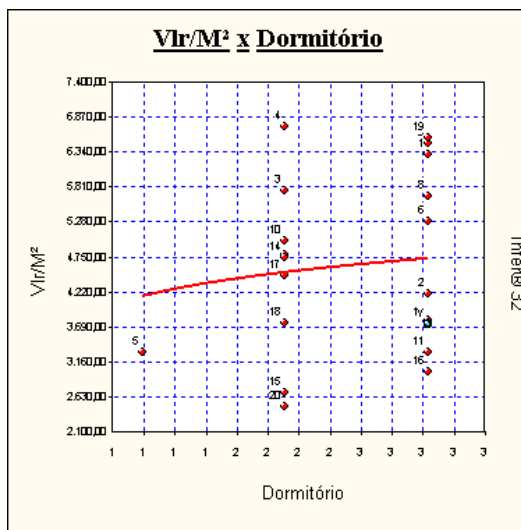
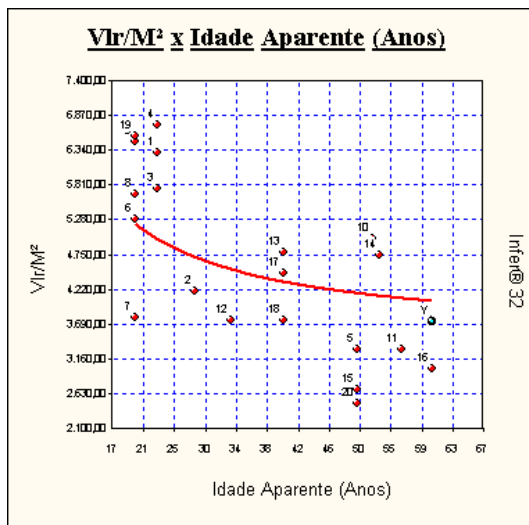
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Estado Conservacao	3.463,34	4.004,50	541,16	14,49 %
Idade Aparente (Anos)	3.359,61	4.108,23	748,62	20,05 %
Area_Construida	3.719,12	3.748,71	29,59	0,79 %
Dormitório	3.549,77	3.918,07	368,30	9,86 %
E(Vlr/M²)	2.845,93	4.621,91	1.775,98	47,56 %
Valor estimado	3.305,06	4.162,78	857,72	22,97 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Estado Conservacao = 1,8000
- Idade Aparente (Anos) = 30,5775
- Area_Construida = 130,3831
- Dormitório = 2,3660





ANEXO 4 – Documentos do Imóvel



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 090.188.0006-6

Local do Imóvel:
R MOACIR SIMOES DA ROCHA, 251
CEP 04674-150
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MOACIR SIMOES DA ROCHA, 251
CEP 04674-150

Contribuinte(s):
CNPJ 72.989.247/0001-93 MM MARCELO MACIEL PROD. P O REINO ANIMALLTD A

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	163	Testada (m):	17,26
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	163		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	60	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	2.082,00
- da construção:	1.778,00


Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	239.986,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	21.336,00
Base de cálculo do IPTU:	261.302,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2023.


Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/04/2023, em:
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cklade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/01/2023
Número do Documento: 2.2023.000490669-9
Solicitante: JOSE AFONSO BALOGH (CPF 101.847.548-60)





11RI 02090392
0001



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matricula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula **185.929**

1ª ficha **01**

1ª São Paulo, 24 de Junho de 1986.

IMÓVEL: PRÉDIO situado à Rua Moacir Simões da Rocha nº 251, antiga - Rua 3, do conjunto residencial da Estrada da Pedreira, e seu terreno constante do lote 77, Vila Iza, no 2º Subdistrito Santo Amaro, medindo sempre de quem do imóvel olha para a rua, 8,60ms de frente, -- 19,44ms no lado esquerdo e 18,40ms no lado direito, e 8,66ms nos fundos, encerrando a área de 162,71ms2., confrontando no lado esquerdo com o prédio nº 259 (lote 78), do lado direito com o prédio nº 245 - (lote 76), ambos da mesma rua, e nos fundos com a Rua Francisco Floriano Rodrigues, antiga Rua Nove.--
Contribuinte:- 090.188.0006-6.--

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL (CGC.29.979.036/0339-01), com sede e foro no Distrito Federal, e Superintendência Regional, neste Estado, com sede n/ Capital, no Viaduto Sta. Efigênia nº 266.--

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 207.531 deste Registro.--

Maria da Glória Cotrim Barbosa
Oitiva

R.1./185.929: Por escritura de 28 de maio de 1986, do 1º Cartório - de Notas desta Capital, (livro 2334 - folhas 89), o imóvel foi VENDIDO a JOSÉ MARQUES C. STANHEIRA (RG.1.380.497), brasileiro, aposentado casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com IRAIDES DE QUEIROZ C. STANHEIRA (RG.1.735.620), brasileira, do lar, inscritos no CPF.055.180.598-68, residentes e domiciliados nesta Capital na Rua Moacir Simões da Rocha nº 251, pelo valor de CZ\$.8.44., foi juntada a CNI nº 33.563/86-1, expedida em 26/02/86, pela PMSP., este o exercício de 1985.--
Data da Matrícula.--

Maria da Glória Cotrim Barbosa
Oitiva

R.2/185.929:- Por escritura de 31 de janeiro de 1990 do Tabelionato do 3º Subdistrito - Capela do Socorro, desta Capital, livro 162 folhas 248/250, JOSÉ MARQUES CASTANHEIRA e sua mulher IRAIDES DE QUEIROZ CASTANHEIRA, residentes e domiciliados nesta Capital na Rua Carlos Oberhuber nº 759, casa 73, Vila São José, VENDERAM o imóvel a - OLZENIR MARTINS DE ANDRADE, RG. 10.188.701-SP e CIC.186.822.866-53, do comércio, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com MARIA DAS GRAÇAS VICENTE ANDRADE, RG. nº 12.112.550-SP, e CIC. 012.964.998-00, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Moacir Simões da Rocha nº 259, pelo valor de NCZ\$ 5.000,00.
Data:- 20 de fevereiro de 1990.

Maria da Glória Cotrim Barbosa
Oitiva

"Continua no verso"

02090392

Pág. 00001/ 00004

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 76385b1a-bf7b-4778-ba52-e0f68805912

Verificador: Rickson Andrade Guimarães

Integram a circunscrição imobiliária de competência desta Serviço de Registro de Imóveis o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939, e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento foi assinado digitalmente por GRASILEIA GOMES CARDOSO OLIVEIRA - 17/01/2023 11:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE AFONSO BALOGH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 21:38, sob o número WJMJ23418960693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0549949-06.1995.8.26.0100 e código qNF-xmV/S.



matrícula 185.929 ficha 01 verso

Av.3/185.929: Por escritura de 05 de dezembro de 1.994, do Tabelionato do 32º Subdistrito - Capela do Socorro, desta Capital, livro 211, fl.44, e de conformidade com o recibo de impostos do exercício de 1.994, expedido pela PMSP, procede-se a presente para constar que o prédio objeto desta matrícula possui a área construída de 40,00m². Esta averbação é feita em virtude de não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio.
Data:- 13 de Janeiro de 1995.

[Signature]
PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

R.4/185.929: Pela escritura mencionada na Av.3. OLZENIR MARTINS DE ANDRADE, RG 10.188.701-SP, CPF 186.822.866/53, brasileiro, do comércio, e s/mer., MARIA DAS GRAÇAS VICENTE ANDRADE, RG 12.112.550-SP, CPF 012.964.998/00, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Moacir Simões da Rocha, nº 259, VENDERAM o imóvel a M.M. MARCELO MACIEL PRODUTOS PARA O REINO ANIMAL LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 72.989.247/0001-93, com sede nesta Capital, à Avenida Professor Papini, nº 61, Cidade Dutra, pelo preço de R\$40.000,00.
Data:- 13 de Janeiro de 1995.

[Signature]
PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

R.5/185.929:- Por certidão datada de 01 de julho de 1.997, expedida pelo Escrivão Diretor do 6º Ofício Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 975/96) da Ação de Execução contra Devedor Solvente movida pelo BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia mista com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco "C", lote nº 32, Edifício Sede III, por sua agência de Jundiaí, deste Estado, inscrito no CGC/MF, sob o nº 00.000.000/0001-91, contra M. M. MARCELO MACIEL PRODUTOS PARA O REINO ANIMAL LTDA., já qualificada, verifica-se que o imóvel foi PENHORADO. Tendo sido atribuído a causa o valor de R\$ 399.836,87, inclusive o valor de outros imóveis, tendo sido nomeado depositário, JOÃO CARLOS DA NÓBREGA PECEGO.
Data:- 13 de janeiro de 1998.

[Signature]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- continua na ficha 02 -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 76395b1a-bf7b-477b-ba52-e0c66805912



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Este documento foi assinado digitalmente por VICENTE DE AQUINO CALEMI. Certificação por assinatura digital em 14/09/2023 às 21:38, sob o número WJMJ23418960693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0549949-06.1995.8.26.0100 e código qNF:xmlvS.



[Handwritten signature]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **185.929** ficha: **02**

Continuação

R.6/185.929:- Por mandado de 30 de agosto de 1999, aditado por outro de 12 de novembro de 1999, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraído dos autos (proc. nº 2375/95) da Ação de Execução contra Devedor Solvente movida pelo **BANCO BOAVISTA S/A**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Praça Pio X, 118, inscrito no CGC/MF sob nº 33.481.541/0001-06, contra TUPINAMBÁ COMÉRCIO DE PARAFUSOS LTDA, inscrita no CGC/MF sob nº 56.952.617/0001-61, com sede na Rua Frederico Rene de Jaegher, 245, nesta Capital; e **OSVALDO CAVALCANTE MACIEL**, RG nº 5.680.827 e CPF nº 391.156.238-15, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Frederico Rene de Jaegher, 245, **verifica-se que o imóvel de propriedade de MM MARCELO MACIEL PRODUTOS DO REINO ANIMAL LTDA**, com sede na Avenida Profe. Papini, 61, Cidade Dutra, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 72.989.247/0001-93, foi **PENHORADO juntamente com outros** para garantia da dívida de R\$ 302.950,54, tendo sido nomeada depositária, **PATRICIA HELENA LEME MOREIRA**, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob nº 268.342.328-42 e OAB/SP nº 81.901, com endereço à Av. Angelica, 819, 5º andar, conj.53.
Data:- 06 de janeiro de 2000.

[Handwritten signature]
João Pinho
Secretário Autorizado

R.7/185.929: Do mandado de 16 de abril de 2001, aditado em 22 de outubro de 2001, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, desta Capital, expedido nos autos (processo nº 2467/85) de execução movida por **BANCO BOAVISTA S/A** contra **TUPINAMBÁ COMÉRCIO DE PARAFUSOS LTDA**, CGC nº 56.952.617/0001-61, e **OSVALDO CAVALCANTE MACIEL**, RG nº 5.680.827 e CPF nº 391.156.238/15, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço na Rua Frederico Rene de Jaegher nº 245, verifica-se que o imóvel de propriedade de **MM MARCELO MACIEL PRODUTOS DO REINO ANIMAL LTDA** foi penhorado, juntamente com outros, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 340.084,24, e nomeados depositários **NEUSA REGINA MACIEL**, RG nº 44.022.145/SP e **PEDRA FÁTIMA VIOTTO**, CPF nº 901.806.828/49.
Data:- 04 de abril de 2002.

[Handwritten signature]
VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➔



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Este documento foi assinado digitalmente por GRASIELA GOMES CARDOSO OLIVEIRA - 17/01/2023 11:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE AFONSO BALOGH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 21:38, sob o número WJMJ23418960693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0549949-06.1995.8.26.0100 e código qNFxmV5.



CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31.12.1.973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias.
 CERTIFICO, ainda, que, em 19/12/2022, foi prenotada(o) sob nº 1443770 a(o) PENHORA ON LINE que se encontra em fase de análise nesta Serventia.
 CERTIFICO, mais, que, sendo a data de abertura da matrícula ou do registro anterior, de 20 anos, atrás, servirá a presente como certidão vintanária (Prov 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça).
 O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 17 de Janeiro de 2023

Grasiela Gomes Cardoso Oliveira
 Escrevente Autorizada

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11n.com.br
 11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
 Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andarae - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
 Tel: (11)3779-0000

11º OFICIAL DE REGDE. IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefas	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Outras ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000138470223W

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 76395b1a-b17b-477b-ba52-e0668805912



Certidão emitida pelo SREI
www.registoradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Este documento foi assinado digitalmente por GRASIELA GOMES CARDOSO OLIVEIRA - 17/01/2023 11:15



ANEXO 6 – Termos de Vistoria

São Paulo, 14 de agosto de 2023

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Qualificação do acompanhante:


Nome: Fábio Vitorino da Silva
 CPF: 184.642.408-99

Qualificação do Imóvel:


Endereço completo: Rua Manoel Simões da Rocha 251
 Bairro: Jd. Harmonia
 Cidade: São Paulo
 UF: SP
 CEP: 04674-150

Pelo presente instrumento, o(a) acompanhante acima indicado declara que nesta data o imóvel acima indicado foi visitado pelo Perito Avaliador JOSÉ AFONSO BALOGH, CRECI nº 231715-F, CNAI 36243 para realizar vistoria com a finalidade de dar seguimento à atividade de Avaliação Imobiliária, tendo, depois de observadas as condições, sido deixado o imóvel tal qual encontrado.

Em declaração de verdade, o(a) acompanhante e o(a) Perito firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.



 Acompanhante



 Perito Avaliador

São Paulo, 20 de abril de 2023.

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Qualificação do acompanhante:

Nome: João Francisco Almeida Leite
CPF: 049.142.038-20

Qualificação do Imóvel:

Endereço completo: R. Francisco Floriano Rescuera, 28
Bairro: Itapira
Cidade: S. Paulo
UF: SP
CEP: 04614-710

Pelo presente instrumento, o(a) acompanhante acima indicado declara que nesta data o imóvel acima indicado foi visitado pelo Perito Avaliador JOSÉ AFONSO BALOGH, CRECI nº 231715-F, CNAI 36243 para realizar vistoria com a finalidade de dar seguimento à atividade de Avaliação Imobiliária, tendo, depois de observadas as condições, sido deixado o imóvel tal qual encontrado.

Em declaração de verdade, o(a) acompanhante e o(a) Perito firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

João F. Almeida
Acompanhante

José Afonso Balogh
Perito Avaliador