

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Processo Digital: 1095110-97.2023.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, requerido por **Condomínio Edifício Mara**, contra **Espólio de Josefa San Emetério Ferreira**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Rua Maranhão, 853 – Apartamento nº 111 – Higienópolis - São Paulo - SP, 01240-001		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 04/02/2025	
Área total do imóvel (m²) 272,20 m²		
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado		
Executado Espólio de Josefa San Emetério Ferreira		
Pressupostos e Ressalvas Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 2.686.000,00 (Dois milhões, seiscentos e oitenta e seis mil reais.)		
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Normal		
Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à Rua Maranhão, 853 – Apartamento nº 111 – Higienópolis - São Paulo - SP, 01240-001. Sob a matrícula nº 6.909 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2. EXEQUENTE

Condomínio Edifício Mara.

3. EXECUTADO

Espólio de Josefa San Emetério Ferreira.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 04 de fevereiro de 2025, às 15:40horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- A vistoria foi acompanhada pelo síndico Werther.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

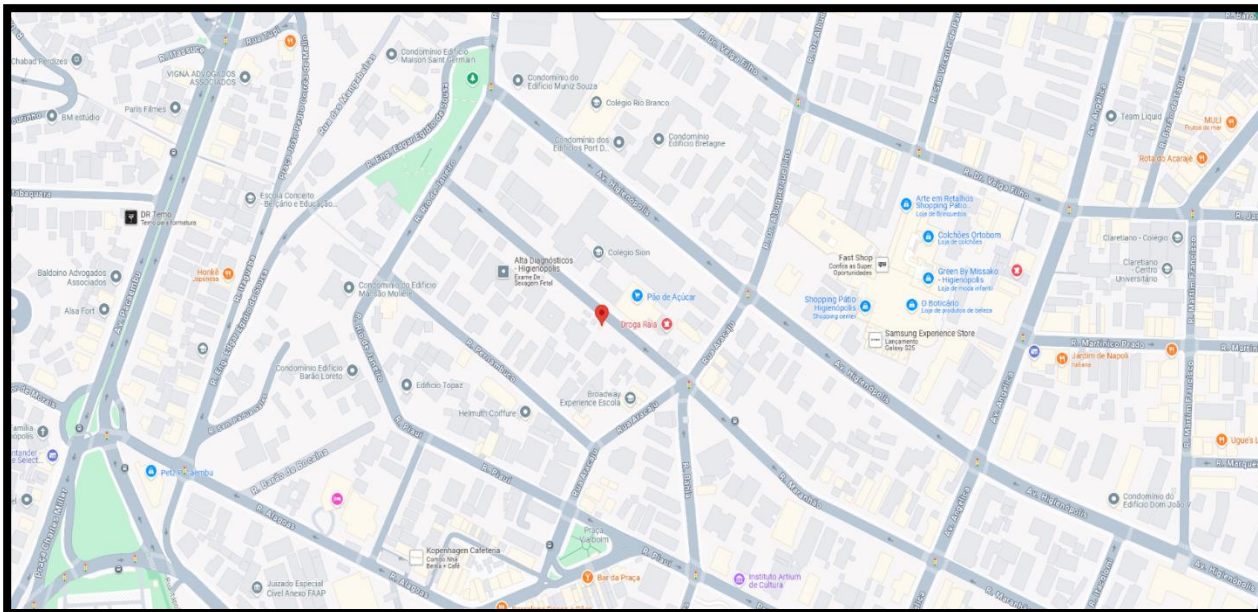
Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	272,20	m²
Área comum	71,20	m²
Área de Garagem	76,60	m²
Área total	420,00	m²
Fração ideal	6,604	%

8.1 LOCALIZAÇÃO

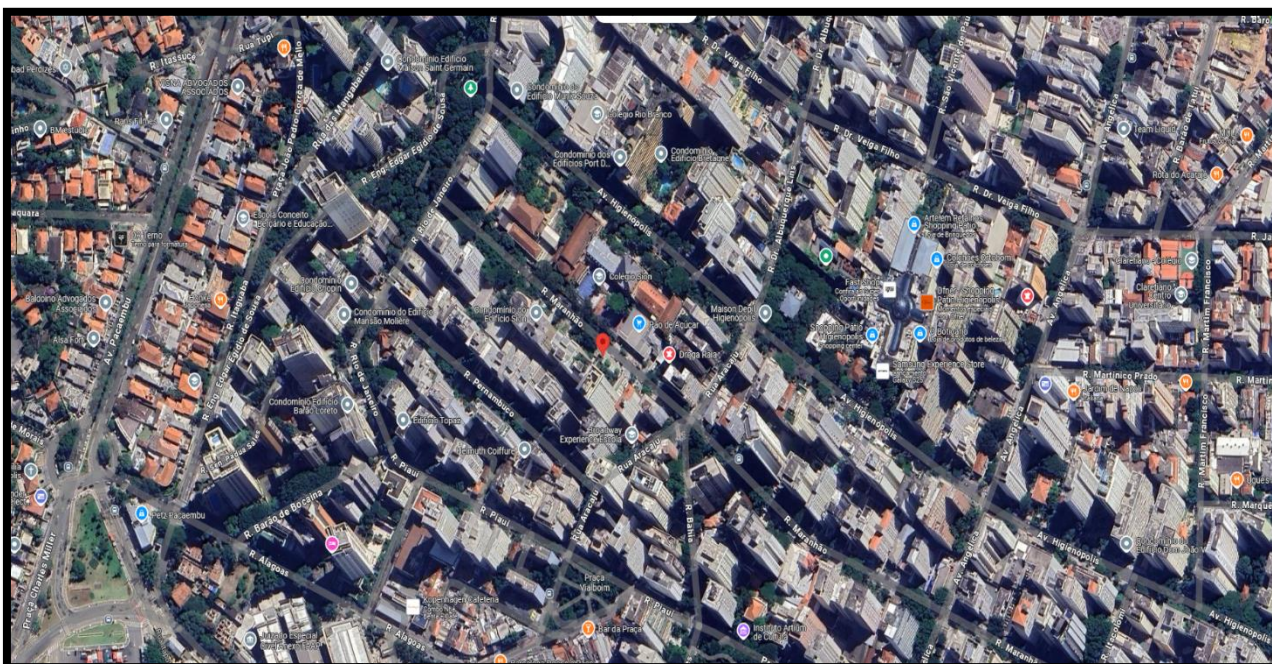
O imóvel, objeto desta avaliação está Rua Maranhão, 853 – Apartamento nº 111 – Higienópolis - São Paulo - SP, 01240-001. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa local



Fonte: Google Maps em 12/02/2025

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 12/04/2025

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico da região	Alto
Intensidade de Tráfego:	Média
Principais Pólos de Influência:	Museu do Futebol; Praça Charles Miller; Colégio Rio Branco; Parque Buenos Aires.
Principal Via de Acesso:	Av. Pacaembu; R. da Consolação; Praça Marechal Deodoro.
Uso Predominante:	Misto, residencial e comercial.

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de um apartamento situado no Condomínio Edifício Mara, com área privativa de **272,20 m²**, contando com direito à utilização de **três vagas de garagem**.

A unidade é composta pelos seguintes ambientes:

- **Área de serviço:** dois dormitórios para empregados, um banheiro, lavanderia e copa.
- **Área social:** sala de estar com três ambientes, lavabo e sacada.
- **Área íntima:** quatro dormitórios, sendo duas suítes, além de um banheiro social que atende aos outros dois dormitórios.
- **Área de uso comum:** o condomínio dispõe de salão de festas, hall de entrada, portaria 24 horas, além de área verde com playground.

Figura 3: Matrícula 6.909

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
6.909

ficha
1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 25 de Novembro de 1976

Imóvel: O apartamento nº 111 no 11º andar ou 12º pavimento do Edifício Mara, sito à rua Maranhão nº 853, no 7º subdistrito - Consolação, tem a área útil de 272,20m²., área comum de 71,20m²., garagem com 76,60m²., área total construída de 420,00m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 6,604% no terreno. **Contribuinte:** 0110910005/011.091.0006. **Proprietários:** ZAKI CASOLA KATTAN, que também se assina ZAKI C. KATTAN, industrial, e sua mulher LINDA DAYAN KATTAN, - casados pelo regime de comunhão de bens, ela do lar, RG. 2.885.463 e 2.885.863, CIC. 039.207.128, brasileiros, domiciliados nesta Capital. **Registro anterior:** matrícula 5.692, neste Cartório.

Oficial, _____

R. 1 M. 6.909, em 25 de novembro de 1976.

Por escritura de 27 de Outubro de 1976, do 26º Cartório de Notas - desta Capital, LP 451, fls. 187, os proprietários se comprometem a vender o imóvel, a JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA, português, industrial, RG. 2.051.670, CIC. 047.792.608, casado pelo regime de comunhão de bens, com JOSEFA SAN EMETERIO FERREIRA, domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$.2.650.000,00, do qual foi paga a quantia de Cr\$. 1.100.000,00, e o restante de Cr\$.1.550.000,00, será pago por meio de 24 prestações mensais e sucessivas, com juros de 12% ao ano, do valor de Cr\$.72.985,50, cada uma, vencendo-se a primeira delas em 15 de novembro de 1976; o presente é irrevogável e irrevogável.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada do edifício



Imagem 2 – Vista da Rua

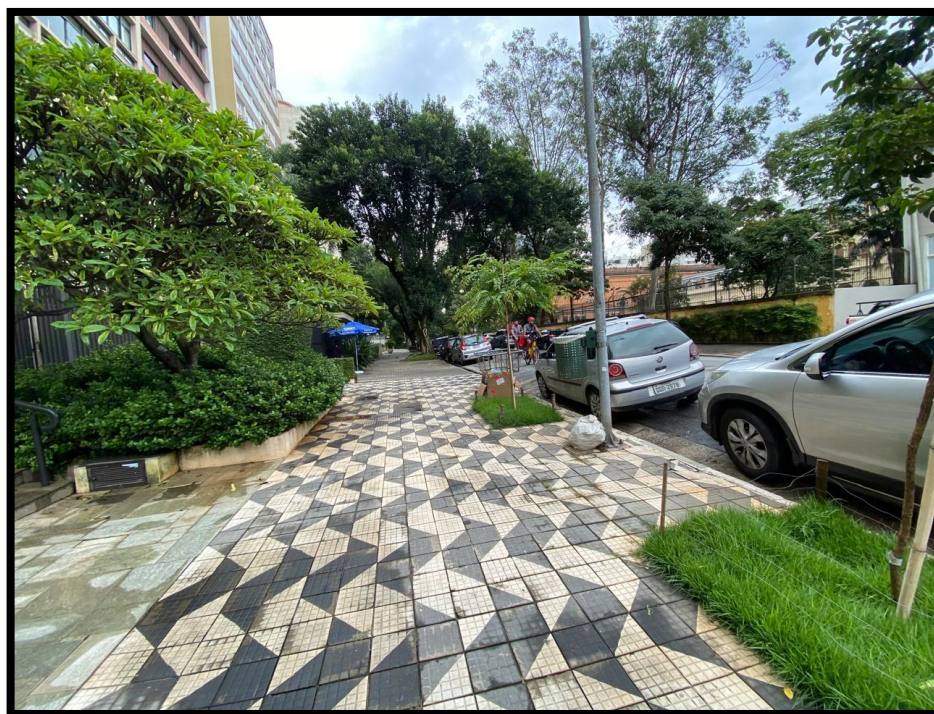


Imagem 3 – Vista da Rua



Imagem 4 – Entrada do Edifício



Imagem 5 – Entrada do Edifício



Imagem 6 – Hall de Entrada



Imagem 7 – Salão de Festas

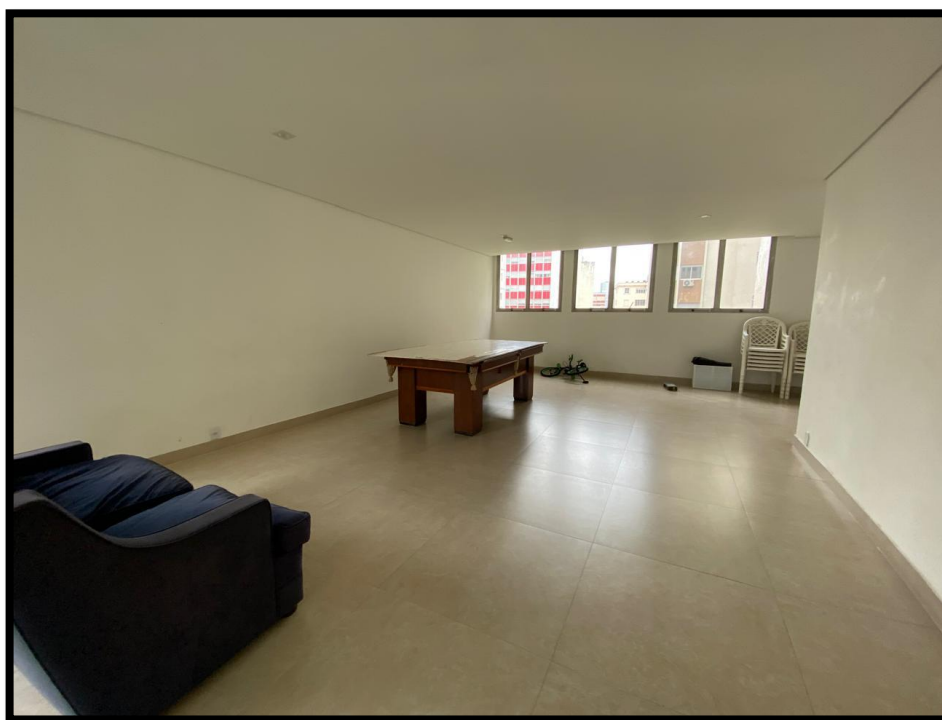


Imagem 8 – Área Verde



Imagem 9 – Vaga de Garagem

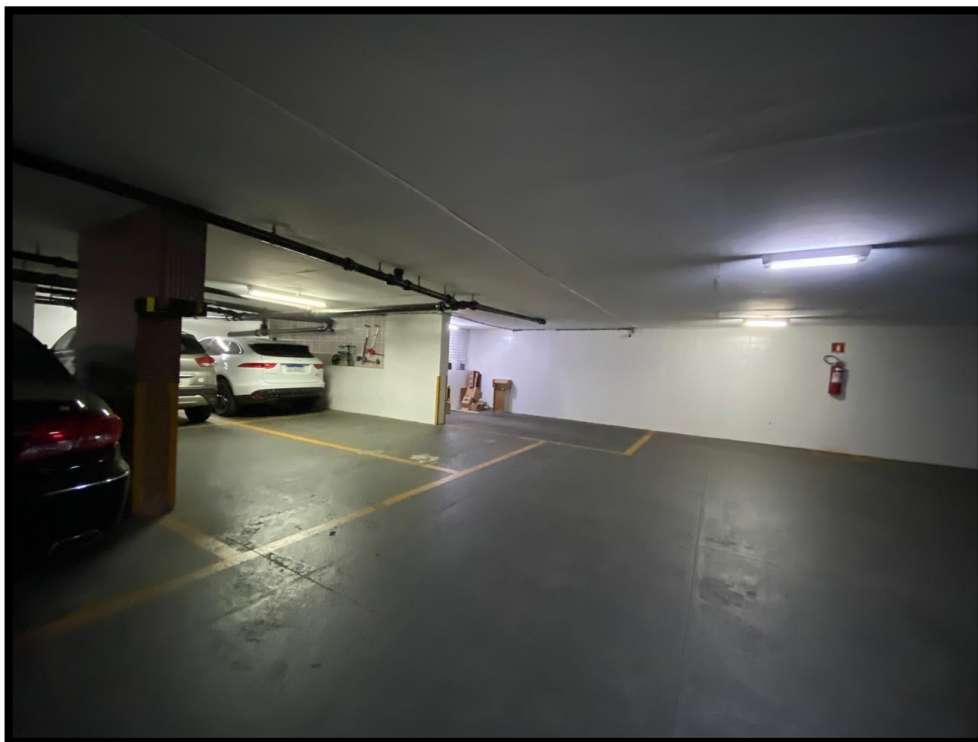


Imagem 10 – Hall de entrada do Apartamento 111

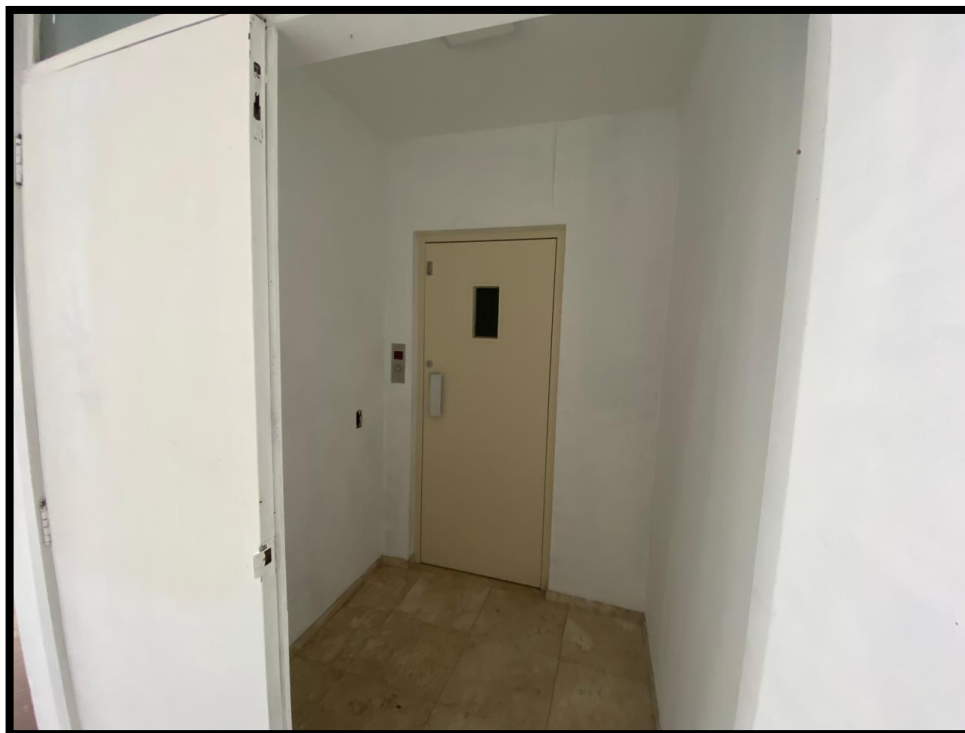


Imagem 11 – Corredor



Imagem 12 – Lavanderia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2025 às 15:10 , sob o número WJMJ25403545611. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095110-97.2023.8.26.0100 e código PSA TJVka.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2025 às 15:10 , sob o número WJMJ25403545611. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095110-97.2023.8.26.0100 e código PSA TJVka.



Imagem 14 – Banheiro de funcionário



Imagem 15 – Cozinha



Imagem 16 – Copa



Imagem 17 – Sala



Imagem 18 – Sala



Imagem 19 – Lavabo



Imagem 20 – Sacada



Imagem 21 – Dormitório 1



Imagem 22 – Dormitório 2



Imagem 23 – Banheiro do dormitório 1 e 2

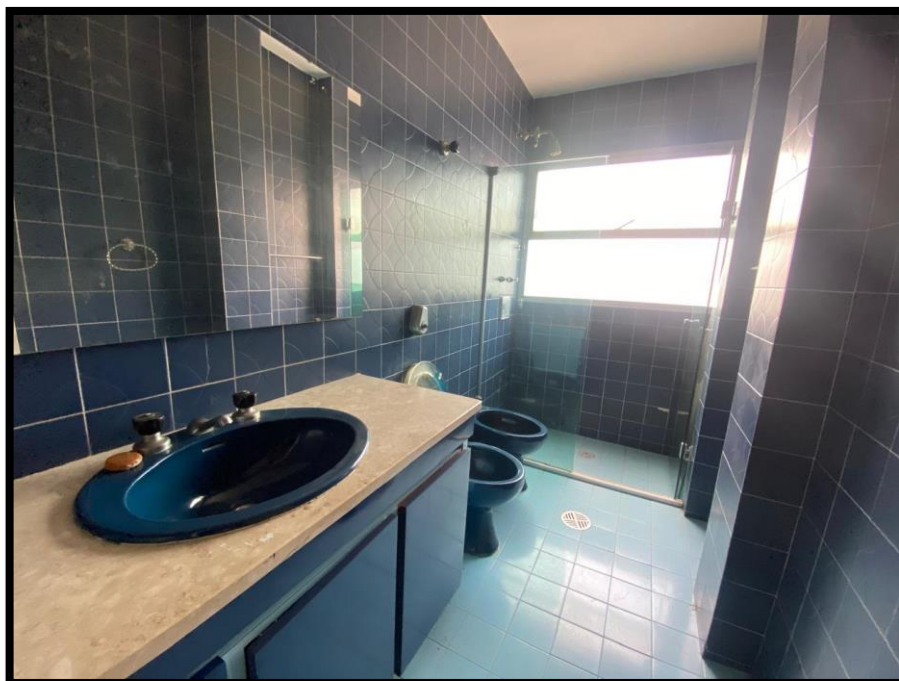


Imagem 24 – Dormitório (Suíte) 3



Imagem 25 – Banheiro (Suíte) 3



Imagem 26 – Dormitório (Suíte) 4

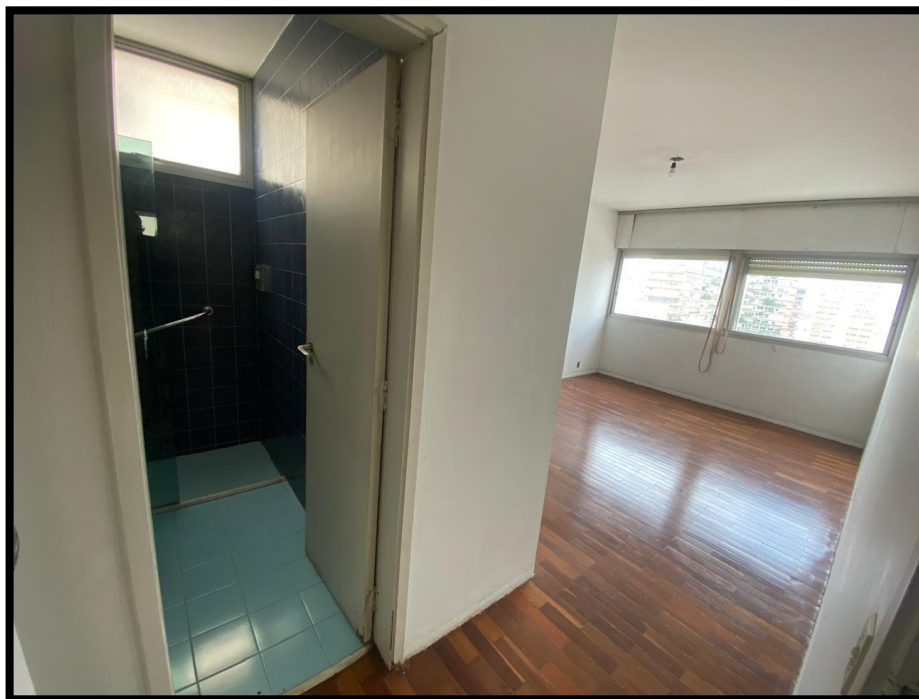


Imagem 27 – Banheiro (Suíte) 4



10. DIAGNÓSTICO GERAL

- Localização

O Condomínio Edifício Mara está situado na Rua Maranhão, 853, no bairro de Higienópolis, região central da cidade de São Paulo. Higienópolis é um dos bairros mais tradicionais e valorizados da cidade, caracterizando-se por sua infraestrutura consolidada e pela presença de diversos equipamentos urbanos de alto padrão.

- Região

O bairro de Higienópolis é predominantemente residencial, apresentando um padrão construtivo elevado e forte presença de edifícios de arquitetura clássica e moderna. A região conta com ampla oferta de serviços, comércios e instituições educacionais. Higienópolis também possui extensão arbórea significativa, com diversas praças e ruas arborizadas, conferindo alta qualidade ambiental e urbanística ao local.

- Pontos de Influência

- **Educação:** A região abriga importantes instituições de ensino, como a Universidade Presbiteriana Mackenzie e colégios renomados, o que contribui para a demanda imobiliária.
- **Saúde:** O bairro conta com diversas unidades de saúde de alto padrão, incluindo o Hospital Samaritano e o Hospital Infantil Sabará.
- **Lazer e Cultura:** O Shopping Pátio Higienópolis e o Parque Buenos Aires são alguns dos principais equipamentos de lazer e cultura, agregando valor à região.
- **Comércio e Serviços:** O entorno conta com supermercados, restaurantes, farmácias e lojas variadas, proporcionando conveniência e infraestrutura completa aos moradores.

- Acesso

O Condomínio Edifício Mara está localizado em um ponto de fácil acesso, com ligação direta a vias estruturais como a Avenida Angélica e a Rua da Consolação. A região é atendida por diversas linhas de ônibus, e a estação Higienópolis-Mackenzie da Linha 4-

Amarela do metrô está a curta distância, proporcionando conexão eficiente com outras áreas da cidade.

- Valorização

Higienópolis é um dos bairros de maior valor imobiliário de São Paulo, apresentando histórico de valorização constante. A preservação de sua identidade arquitetônica, a infraestrutura consolidada e a localização estratégica mantêm a alta demanda por imóveis na região. O padrão construtivo dos edifícios é predominantemente de médio e alto padrão, o que favorece a estabilidade dos preços praticados.

- Investimento

A região apresenta características favoráveis ao investimento imobiliário, com demanda consolidada para locação e aquisição de imóveis. A presença de instituições de ensino, hospitais e centros comerciais contribui para a atratividade da região, garantindo estabilidade e segurança na valorização patrimonial.

- Liquidez do Imóvel

O imóvel possui uma **LIQUIDEZ CONSIDERADA NORMAL** para a região. Isso significa que, de acordo com as condições atuais de mercado e a valorização imobiliária do bairro, o imóvel pode ser alienado em um prazo razoável, desde que ofertado a um valor compatível com a realidade do mercado local.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir.

13. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

. Após minuciosa análise e cálculos realizados, obtivemos os valores individuais de cada um dos imóveis. Saliento que as referidas matrículas possuem uma interligação intrínseca, o que permite a sua comercialização tanto de forma conjunta como separada. Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 2.686.000,00	Dois milhões, seiscentos e oitenta e seis mil reais.

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 27 (vinte e sete) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembí Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES

CREA 5070781670

Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	Apartamento 01
Data do modelo:	segunda-feira, 17 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Quantitativa		Não
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Venda 2- Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Periférica 2- Não Central 3- Central	Não
ÁREA PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa		Sim
DORMITÓRIOS	Numérica	Quantitativa		Não
BANHEIROS	Numérica	Quantitativa		Sim
PADRÃO CONSTRUTIVO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Mínimo 2-Mínimo/Baixo 3-Baixo 4-Normal/Baixo 5-Normal 6-Alto/Normal 7-Alto	Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Residual importantes/Residual 2-Reparos importantes 3-Reparos importantes 4-Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular Novo/Regular 9-Novos	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	160,00	375,00	215,00	236,50
BANHEIROS	2,00	6,00	4,00	4,27
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	8,00	4,00	5,20
VALOR TOTAL	1.700.000,00	4.200.000,00	2.500.000,00	2.786.266,67

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8558145 / 0,8987307
Coeficiente de determinação:	0,7324185
Fisher - Snedecor:	23,72
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	60%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	23,722
Não Explicada	0,000	26	0,000	
Total	0,000	29		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/VALOR TOTAL = +1,919051174E-06 -2,677427041E-07 * ln (ÁREA PRIVATIVA)
+2,731606054E-07 / BANHEIROS -2,85137284E-08 * ESTADO DE CONSERVAÇÃO

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	ln(x)	-6,32	0,00
BANHEIROS	1/x	1,88	7,19
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	-3,14	0,41
VALOR TOTAL	1/y	7,88	0,00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	-0,25	0,13	-0,76
BANHEIROS	x2	-0,25	0,00	-0,18	0,42
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,13	-0,18	0,00	-0,44
VALOR TOTAL	y	-0,76	0,42	-0,44	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
----------	-------	----	----	----	---

ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,13	0,36	0,78
BANHEIROS	x2	0,13	0,00	0,06	0,35
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x3	0,36	0,06	0,00	0,52
VALOR TOTAL	y	0,78	0,35	0,52	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,0599%	0,839907	0,01715600
2	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-4,7003%	-0,305786	0,01802700
3	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-11,1241%	-0,877683	0,02180400
4	0,00000000	0,00000000	0,00000000	12,2111%	1,078651	0,04784600
5	0,00000000	0,00000100	0,00000000	-18,1860%	-1,532685	0,12339300
6	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-13,3059%	-1,036589	0,03226200
7	0,00000000	0,00000100	0,00000000	-12,3943%	-1,049342	0,04554300
8	0,00000100	0,00000000	0,00000000	11,1005%	1,097687	0,03520200
9	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-14,5914%	-1,127258	0,04280900
10	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-23,6179%	-1,326985	0,02655800
11	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,4796%	0,696096	0,00950500
12	0,00000100	0,00000000	0,00000000	15,4815%	1,688502	1,11767900
13	0,00000100	0,00000000	0,00000000	13,1146%	1,234321	0,05613400
14	0,00000000	0,00000000	0,00000000	16,8287%	1,305546	0,04318400
15	0,00000100	0,00000000	0,00000000	16,4591%	1,607019	0,04027700
16	0,00000000	0,00000000	0,00000000	4,2521%	0,371881	0,00342600
17	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,9930%	0,788437	0,00582600
18	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-10,6350%	-0,625987	0,01650800
19	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-6,9077%	-0,400242	0,00283700
20	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-6,8970%	-0,319699	0,01125900
21	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,1534%	0,510127	0,00391500
22	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-3,4123%	-0,234327	0,00051500
23	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-30,2673%	-1,603407	0,11949000
24	0,00000000	0,00000000	0,00000000	0,8458%	0,041930	0,00010800
25	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-3,7152%	-0,164012	0,00140500
26	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,4837%	0,375677	0,01168800
28	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,7835%	0,184606	0,00126800
29	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-5,0847%	-0,304121	0,00148600
30	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-0,8525%	-0,039514	0,00022700
32	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-17,8870%	-0,872754	0,04640000

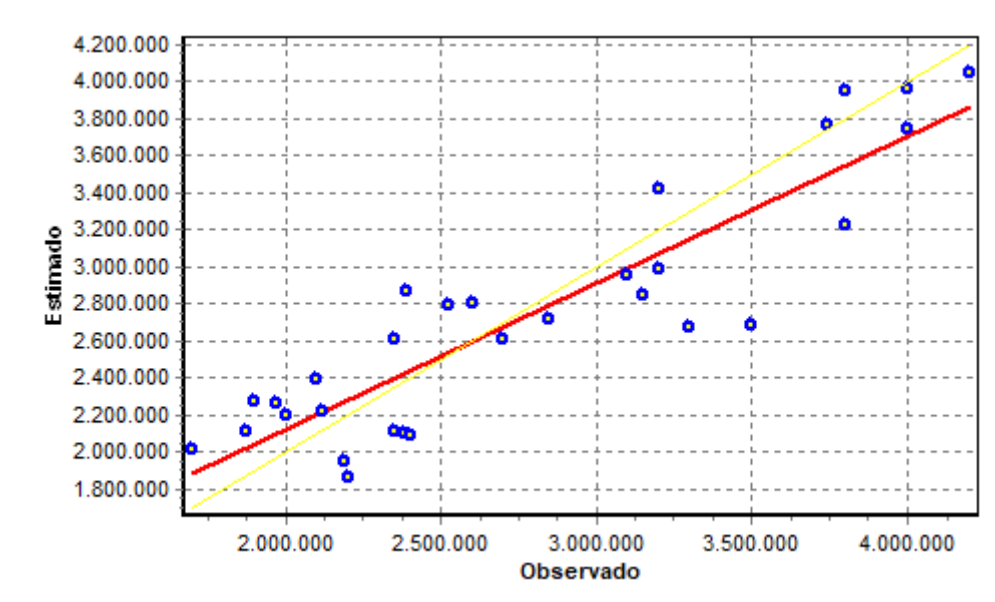
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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
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	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	

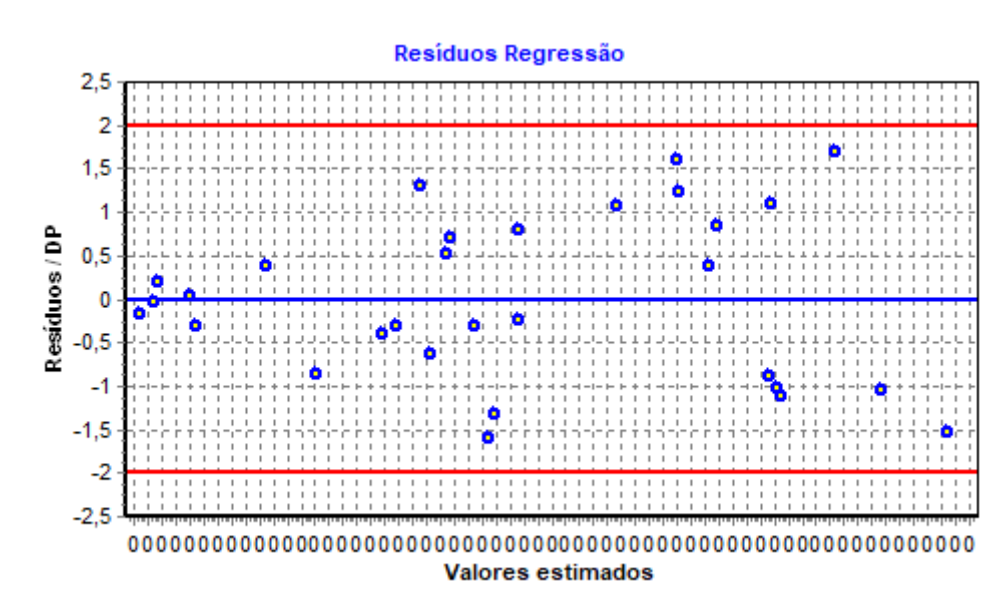
			amostral, para a referida variável	si e simultaneamente , e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

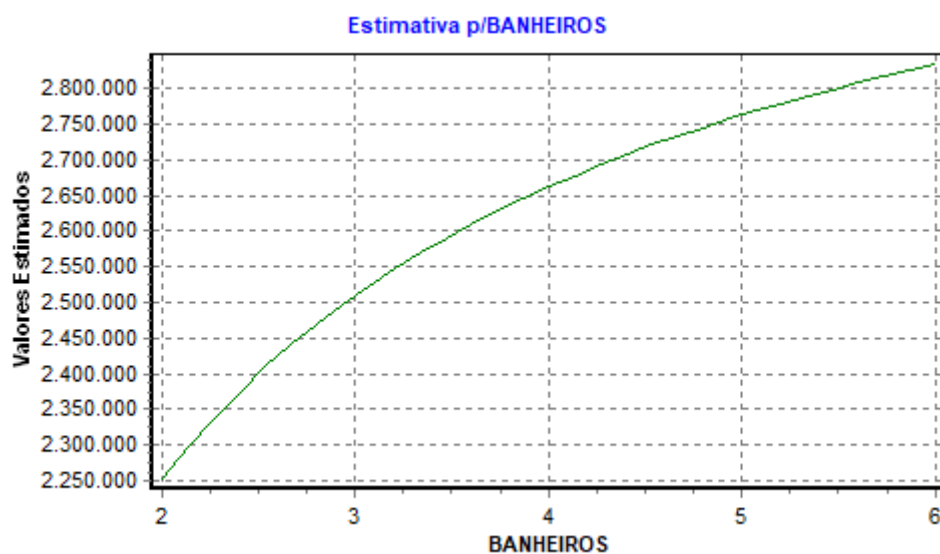
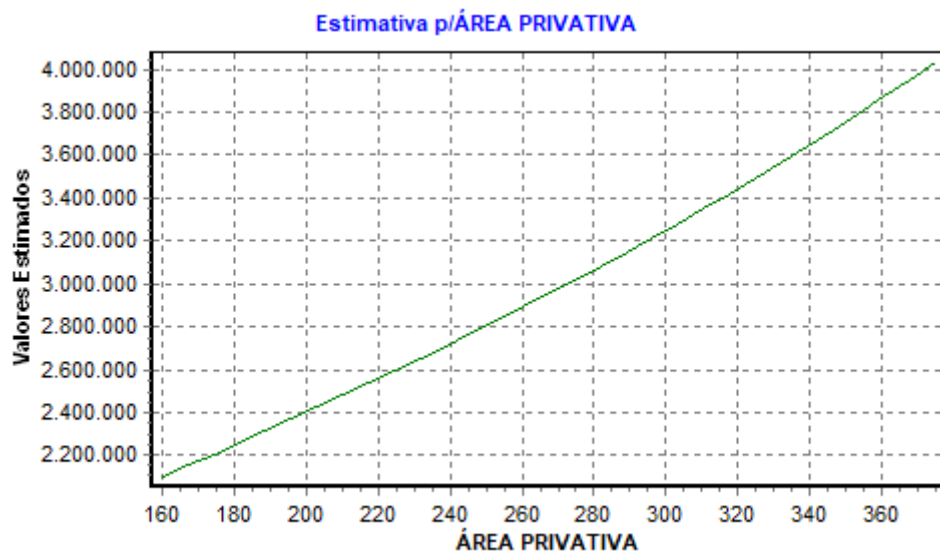
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

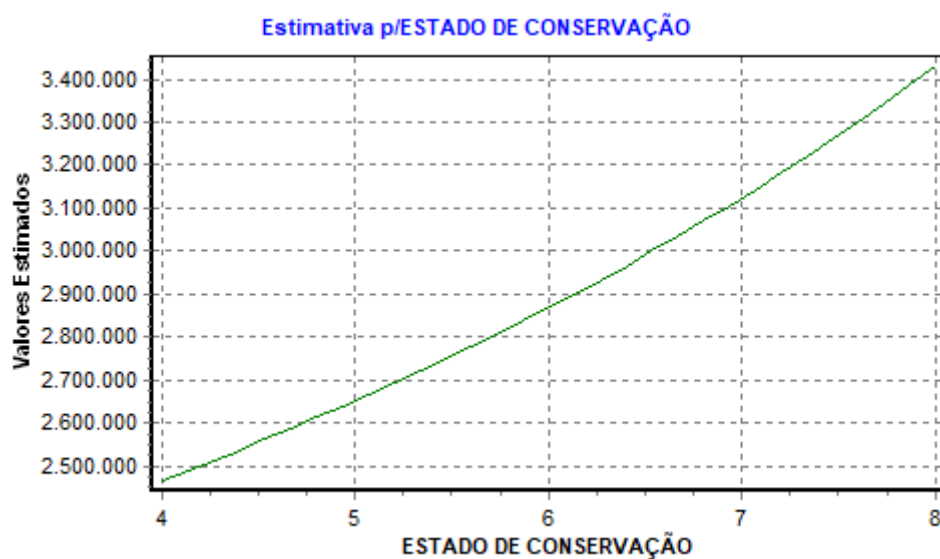


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	CIDADE	ENDEREÇO
1		1	São Paulo	Rua Doutor Albuquerque Lins, 1254
2		2	São Paulo	Rua Tupi
3		3	São Paulo	Rua Tupi
4		4	São Paulo	Rua Maranhão
5		5	São Paulo	Rua Sergipe
6		6	São Paulo	Rua Doutor Albuquerque Lins
7		7	São Paulo	Rua Pará
8		8	São Paulo	Rua Baronesa de Itu
9		9	São Paulo	Rua Alagoas
10		10	São Paulo	Rua Itacolomi
11		11	São Paulo	Alameda Barros
12		12	São Paulo	Rua Doutor Veiga Filho, 0
13		13	São Paulo	Rua Doutor Albuquerque Lins
14		14	São Paulo	Rua Conselheiro Brotero, 1139
15		15	São Paulo	Rua Itambé, 367
16		16	São Paulo	Avenida Angélica, 589
17		17	São Paulo	Rua Doutor Albuquerque Lins
18		18	São Paulo	Rua Alagoas, 312
19		19	São Paulo	Rua Doutor Brasília Machado, 159
20		20	São Paulo	Rua Doutor Gabriel dos Santos, 552589
21		21	São Paulo	Rua Maranhão, 213
22		22	São Paulo	Rua Doutor Brasília Machado, 159
23		23	São Paulo	Rua Doutor Albuquerque Lins, 887
24		24	São Paulo	Rua Pernambuco, 147
25		25	São Paulo	Rua Bahia, 727
26		26	São Paulo	Avenida Higienópolis, 568
27	*	27	São Paulo	Rua Doutor Veiga Filho, 340
28		28	São Paulo	Rua Maranhão, 320
29		29	São Paulo	Rua Rio de Janeiro, 151
30		30	São Paulo	Rua das Mangabeiras, 10
31	*	31	São Paulo	Rua Doutor Albuquerque Lins
32		32	São Paulo	Rua Maranhão, 320

ID	Desabilitado	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Higienópolis	JAIME ADMINISTRACAO	(11) 3823-3500
2		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903
3		Higienópolis	Laper	(11) 99173-6366
4		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903
5		Higienópolis	Bossa Nova Sotheby's	(11) 3061-0000
6		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903
7		Higienópolis	RX IMÓVEIS	(11) 3500-0050
8		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903
9		Higienópolis	Bossa Nova Sotheby's	(11) 3061-0000
10		Higienópolis	Bossa Nova Sotheby's	(11) 3061-0000
11		Santa Cecília	RX IMÓVEIS	(11) 3500-0050
12		Santa Cecília	LUCIANA BORGES IMOVEIS LTDA	(11) 3641-3966
13		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903
14		Higienópolis	Almeida' Camargo Imóveis	(11) 3031-0874
15		Higienópolis	NANCI IMÓVEIS	(19) 3557-0050
16		Higienópolis	ZIMMERMANN IMÓVEIS	(11) 3868-0255
17		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903
18		Higienópolis	Almeida' Camargo Imóveis	(11) 3031-0874
19		Higienópolis	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-1788
20		Higienópolis	Grupo Kaza - Onlinnematriz	(11) 3896-3939
21		Higienópolis	Auxiliadora Predial - Paulista	(11) 4020-6080
22		Higienópolis	JAIME ADMINISTRACAO	(11) 3823-3500
23		Higienópolis	Sh Prime Imóveis	(11) 4750-1788
24		Higienópolis	RE/MAX BOUTIQUE	(11) 2892-4155
25		Higienópolis	Imóveis PRO	(11) 98000-6000
26		Higienópolis	EXP Brasil Consultoria	(11) 3848-2090
27	*	Higienópolis	RE/MAX BOUTIQUE	(11) 2892-4155
28		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903
29		Higienópolis	LABELLE IMOVEIS	(11) 99958-6062
30		Higienópolis	Jardins&Co. imóveis	(11) 3047-1033
31	*	Higienópolis	MARCIA A. SOUSA	(11) 99553-0760
32		Higienópolis	Paulo Roberto Leardi	(11) 3443-9903

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLO CALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	DORMITÓRIOS	BANHEIROS	PADRÃO CONSTRUTIVO
1		10.000,00	2,00	2,00	200,00	3,00	4,00	4,00
2		16.569,77	2,00	2,00	172,00	2,00	5,00	7,00
3		13.988,10	2,00	2,00	168,00	4,00	4,00	5,00
4		11.926,14	2,00	2,00	176,00	3,00	5,00	6,00
5		13.750,00	2,00	2,00	160,00	3,00	3,00	4,00
6		14.337,35	2,00	2,00	166,00	4,00	4,00	5,00
7		12.514,29	2,00	2,00	175,00	3,00	3,00	3,00
8		10.080,65	2,00	2,00	186,00	3,00	4,00	3,00
9		12.000,00	2,00	2,00	200,00	4,00	3,00	5,00
10		15.137,61	2,00	2,00	218,00	3,00	4,00	6,00
11		11.477,27	2,00	2,00	220,00	4,00	5,00	5,00
12		8.585,86	2,00	2,00	198,00	3,00	2,00	4,00
13		9.850,00	2,00	2,00	200,00	3,00	5,00	4,00
14		9.715,45	2,00	2,00	246,00	4,00	6,00	5,00
15		9.994,74	2,00	2,00	190,00	3,00	4,00	5,00
16		10.707,07	2,00	2,00	198,00	3,00	3,00	5,00
17		10.000,00	2,00	2,00	235,00	3,00	4,00	5,00
18		12.162,16	2,00	2,00	259,00	3,00	3,00	5,00
19		13.278,01	2,00	2,00	241,00	4,00	5,00	7,00
20		16.000,00	2,00	2,00	250,00	4,00	5,00	7,00
21		10.569,11	2,00	2,00	246,00	4,00	5,00	6,00
22		11.489,36	2,00	2,00	235,00	4,00	4,00	5,00
23		14.000,00	2,00	2,00	250,00	4,00	6,00	5,00
24		10.246,58	2,00	2,00	365,00	4,00	4,00	5,00
25		14.000,00	2,00	2,00	300,00	3,00	5,00	7,00
26		9.495,55	2,00	2,00	337,00	3,00	6,00	4,00
27	*	9.032,26	2,00	2,00	310,00	5,00	5,00	7,00
28		11.656,44	2,00	2,00	326,00	3,00	5,00	6,00
29		11.191,34	2,00	2,00	277,00	3,00	4,00	6,00
30		10.666,67	2,00	2,00	375,00	4,00	3,00	5,00
31	*	8.992,81	2,00	2,00	278,00	3,00	5,00	7,00
32		11.656,44	2,00	2,00	326,00	3,00	5,00	5,00

ID	Desabilitado	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR TOTAL
1		4,00	2.000.000,00
2		8,00	2.850.000,00
3		5,00	2.350.000,00
4		6,00	2.099.000,00
5		4,00	2.200.000,00
6		5,00	2.380.000,00
7		4,00	2.190.000,00
8		4,00	1.875.000,00
9		4,00	2.400.000,00
10		6,00	3.300.000,00
11		6,00	2.525.000,00
12		5,00	1.700.000,00
13		4,00	1.970.000,00
14		5,00	2.390.000,00
15		5,00	1.899.000,00
16		5,00	2.120.000,00
17		5,00	2.350.000,00
18		6,00	3.150.000,00
19		6,00	3.200.000,00
20		8,00	4.000.000,00
21		5,00	2.600.000,00
22		5,00	2.700.000,00
23		4,00	3.500.000,00
24		5,00	3.740.000,00
25		7,00	4.200.000,00
26		4,00	3.200.000,00
27	*	7,00	2.800.000,00
28		6,00	3.800.000,00
29		5,00	3.100.000,00
30		6,00	4.000.000,00
31	*	7,00	2.500.000,00
32		4,00	3.800.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.536.639,11	5,59%	
Valor Médio	2.686.893,53	-	III
Valor Máximo	2.856.068,94	6,30%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ÁREA PRIVATIVA	272,20	Não
BANHEIROS	4,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	Não