

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

Processo Digital: 0204515-42.2010.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Cumprimento de sentença - Acidente de Trânsito**, requerido por **José Amado de Oliveira**, contra **Antonio Manuel Calixto**, 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 R. Cel. Augusto Celso de Moura, 175 - Vila Elze - São Paulo - SP, 03256-000		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 07/04/2025	
Área construída do imóvel (m²) 90,00 m²		
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado		
Executado Antônio Manuel Calixto		
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\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta 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 R. Cel. Augusto Celso de Moura, 175 - Vila Elze - São Paulo - SP, 03256-000. Sob a matrícula nº 16.995 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2. EXEQUENTE

José Amado de Oliveira

3. EXECUTADO

Antônio Manuel Calixto

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença - Acidente de Trânsito

5. OBJETIVO

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

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um imóvel residencial registrado junto ao 6º 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 07 de abril de 2025, às 10:30horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- O imóvel encontra-se desocupado.
- A vistoria foi acompanhada pelo Doutor João Valdir.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

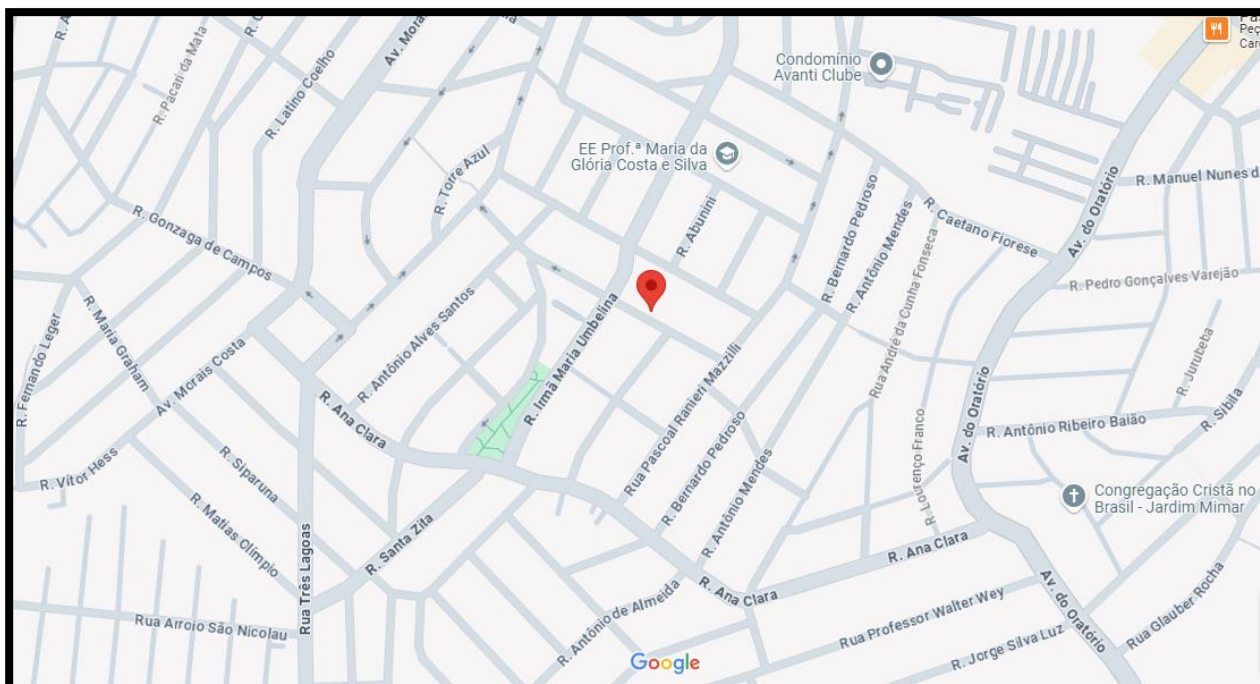
Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área construída	90,00	m²
Área total	300,00	m²
Frente	10,00	m²
Comprimento	30,00	m²

8.1 LOCALIZAÇÃO

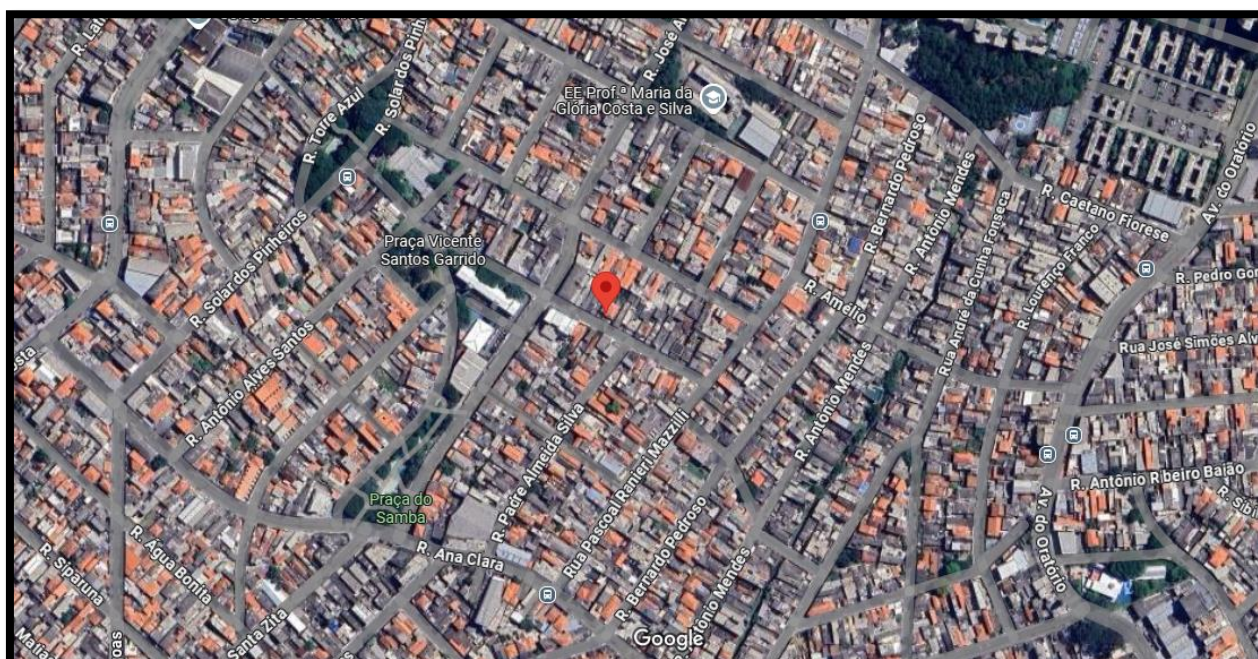
O imóvel, objeto desta avaliação está localizado na R. Cel. Augusto Celso de Moura, 175 - Vila Elze - São Paulo - SP, 03256-000. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

Figura 1: Mapa local



Fonte: Google Maps em 07/04/2025

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 07/04/2025

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Praça Vicente Santos Garrido; Praça do Samba; Colégio Castro Alves
Principal Via de Acesso:	R. da Consolação; Viaduto Dr. Plínio de Queirós; Av. Nove de Julho
Uso Predominante:	R. Ana Clara; Av. do Oratório; Av. Professor Luiz Ignacio Anhaia Mello

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado consiste em edificação residencial unifamiliar térrea, localizada no bairro Vila Elze, município de São Paulo/SP, com o padrão construtivo considerado **NORMAL**, com características compatíveis a edificações de layout tradicional.

A unidade é composta pelos seguintes compartimentos:

- 01 (uma) sala de estar;
- 01 (uma) sala de jantar;
- 01 (um) dormitório;
- 01 (um) banheiro social;
- 01 (uma) cozinha;
- 01 (uma) lavanderia;
- 01 (uma) despensa;
- 01 (um) quintal;
- 02 (duas) vagas de garagem cobertas;
- 01 (uma) vaga de garagem descoberta.

Acabamentos e materiais predominantes:

Pisos: madeira nas áreas secas (sala e dormitório); revestimento cerâmico nas áreas molhadas (cozinha e banheiro);

Paredes: cozinha e banheiro com revestimento cerâmico (azulejos) até altura padrão; demais ambientes com pintura;

Esquadrias: janelas em metal com vidros simples, padrão da época de construção;

Layout: planta com compartimentação tradicional, característica de projetos antigos, com ambientes definidos e pouca integração entre áreas sociais e de serviço.

A edificação apresenta condições adequadas de estabilidade, segurança e habitabilidade, sendo compatível com seu uso atual. O estado de conservação é classificado como **necessitando de reparos simples**, não comprometendo, no entanto, sua funcionalidade e utilização imediata.

Figura 3: IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
118.062.0005-7	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CORONEL AUGUSTO CELSO DE MOURA, 175
VL INDUSTRIAL VL CUNHA BUENO CEP 03256-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CORONEL AUGUSTO CELSO DE MOURA, 175
VL INDUSTRIAL VL CUNHA BUENO CEP 03256-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	300
Testada (m):	10,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	90
Área ocupada pela construção (m²):	90
Ano da construção corrigido:	1967
Padrão da construção:	1-C
Uso: residência	

Figura 4: Matrícula 16.995

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 16.995 ficha 01

São Paulo, 07 de Outubro de 19 77

Uma casa e seu respectivo terreno, situado à Rua Sete, nº 264, situados no 26º Subdistrito-Vila Prudente, sendo o terreno correspondente ao lote 5 da quadra 10 da Vila Cunha Bueno, medindo 10,00m de frente para a Rua Sete, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00m², confrontando pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a casa nº 169, pelo lado esquerdo, com a casa nº 183 e nos fundos, com a casa nº 160, da Rua Germano.-

PROPRIETÁRIOS: BELMIRO LARA, militar, e sua mulher INEZ GURATTI LARA, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele RG. número nº 1.343.665 e CPF. 117.834.788-53, domiciliados nesta Capital, à Rua Pascal Ranieri Mazzili nº 562.-

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 169.159, da 11ª Circunscrição, em 24.10.68.-

CONTRIBUINTE: 118.062.0005.7.-

O OFICIAL

[Assinatura]

SIMPLES CONSULTA E COMO CERTIFICAR

Visualização e impressão em www.registro.sp.gov.br

Fórmula de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2025 às 09:34, sob o número WJM125409470966 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0204515-42.2010.8.26.0100 e código UmC11U8d.

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



Imagem 2 – Vista da rua



Imagem 3 – Entrada



Imagem 4 – Garagem

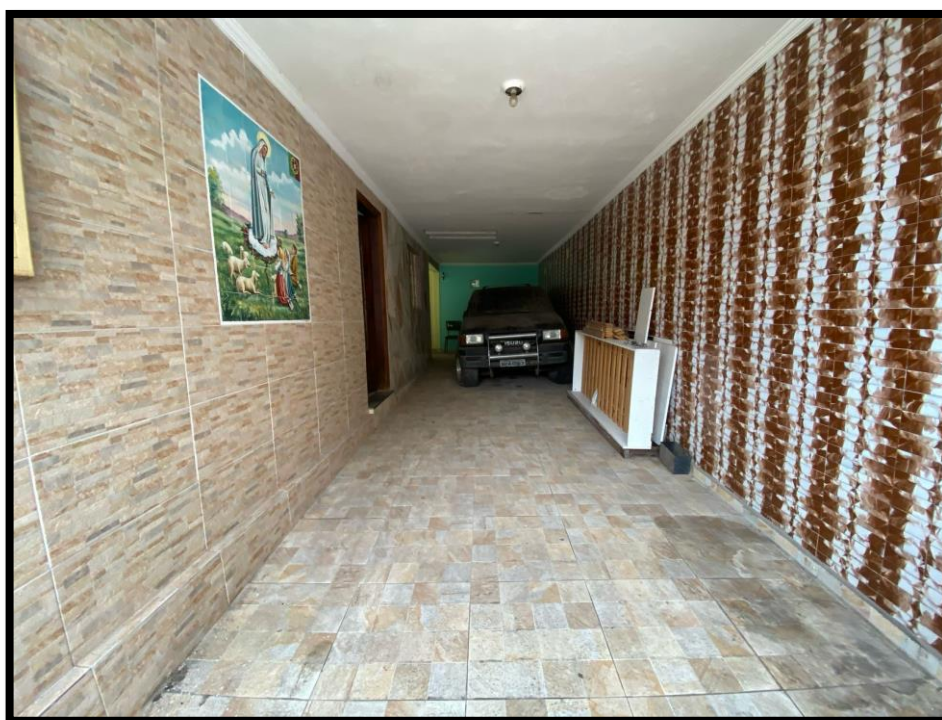


Imagem 5 – Sala de estar



Imagem 6 – Cozinha



Imagem 7 – Sala de Jantar



Imagem 8 – Sala de Jantar

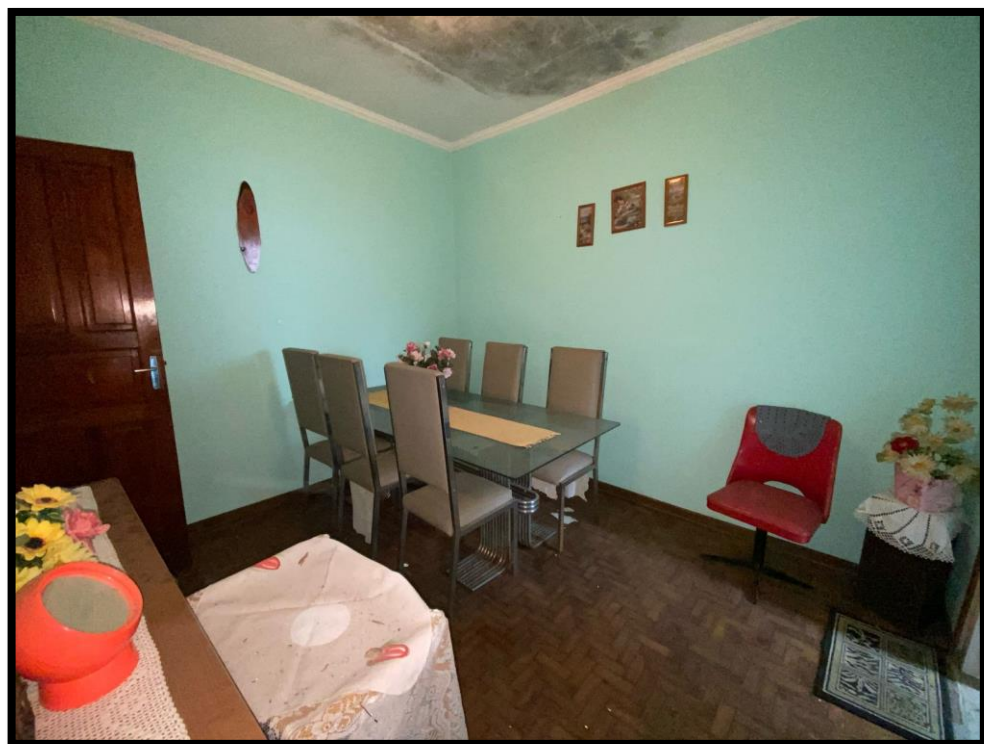


Imagem 9 – Banheiro

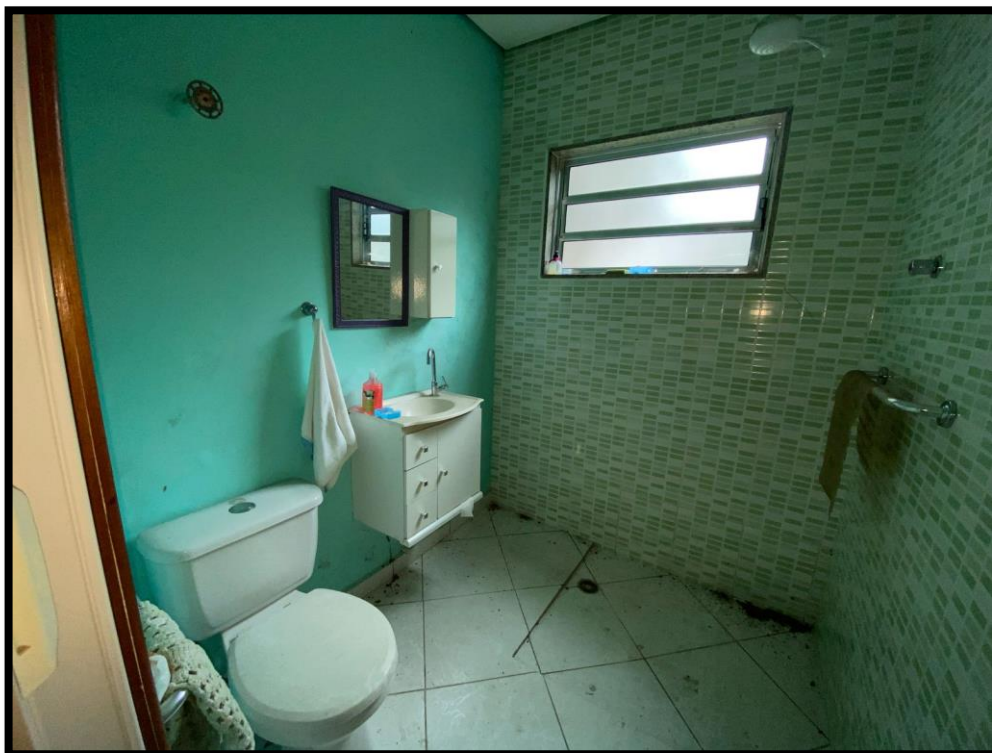


Imagem 10 – Dormitório



Imagem 11 – Lavanderia



Imagem 12 – Lavanderia



Imagem 13 – Quintal



Imagem 14 – Quintal



10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel apresenta características construtivas compatíveis com o uso residencial unifamiliar, com estrutura convencional em alvenaria e cobertura em telha cerâmica. O padrão construtivo é considerado **NORMAL**, com compartimentação interna tradicional, adequada às necessidades de habitabilidade, segurança e funcionalidade.

Está localizado na **Rua Cel. Augusto Celso de Moura, nº 175 – Vila Elze – São Paulo/SP – CEP 03256-000**, em região predominantemente residencial, com acesso pavimentado, infraestrutura urbana consolidada (abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgoto, coleta de lixo, transporte público e comércio local nas imediações).

O estado de conservação do imóvel é classificado como **necessitando de reparos simples**, tais como manutenção de acabamentos, pequenos ajustes e intervenções pontuais. Tais necessidades, entretanto, não comprometem sua funcionalidade nem sua utilização imediata.

A **LIQUIDEZ** do imóvel é considerada **NORMAL** para a região, ou seja, a alienação do bem pode ocorrer dentro de um prazo razoável, desde que o valor de oferta esteja alinhado com os preços praticados no mercado imobiliário 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, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

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.

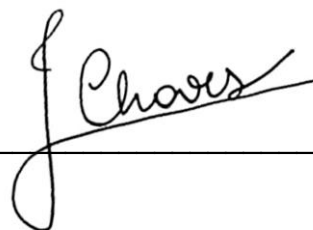
Após minuciosa análise e cálculos realizados, obtivemos os valores individuais de cada um dos imóveis. Saliento que as referidas matrículas possuem uma interligação intrínseca, o que permite a sua comercialização tanto de forma conjunta como separada. Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo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

Valor	
R\$ 460.000,00	Quatrocentos e sessenta mil reais.

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 30 (trinta) 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 Anhembi 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, 24 de abril de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES

CREA 5070781670

Anexo I - Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	quinta-feira, 24 de abril de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Venda 2- Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Periférica 2- Não Central 3- Central	Não
DORMITÓRIO	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios	Não
ÁREA CONSTRUÍDA	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 2-Reparos importantes/Residual 3-Reparos importantes 4-Reparos simples/Reparos Importantes 5-Reparos simples 6-Regular/Reparos Simples 7-Regular 8-Novo/Regular 9-Novo	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Não
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA CONSTRUÍDA	70,00	100,00	30,00	84,72
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	7,00	3,00	5,22
VALOR UNITÁRIO	3.575,00	7.714,29	4.139,29	5.795,25

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,6685588 / 0,6685588
Coeficiente de determinação:	0,4469708
Fisher - Snedecor:	6,06
Significância do modelo (%):	1,18

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
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	11547102,239	2	5773551,120	6,062
Não Explicada	14287027,721	15	952468,515	
Total	25834129,960	17		

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

VALOR UNITÁRIO = +12236,21165 - 59,59124365 * ÁREA CONSTRUÍDA - 6989,029026 / ESTADO DE CONSERVAÇÃO

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONSTRUÍDA	x	-2,77	1,43
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1/x	-1,14	27,11
VALOR UNITÁRIO	y	6,56	0,00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	0,31	-0,63
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x2	0,31	0,00	-0,40
VALOR UNITÁRIO	y	-0,63	-0,40	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	0,08	0,58
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x2	0,08	0,00	0,28
VALOR UNITÁRIO	y	0,58	0,28	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

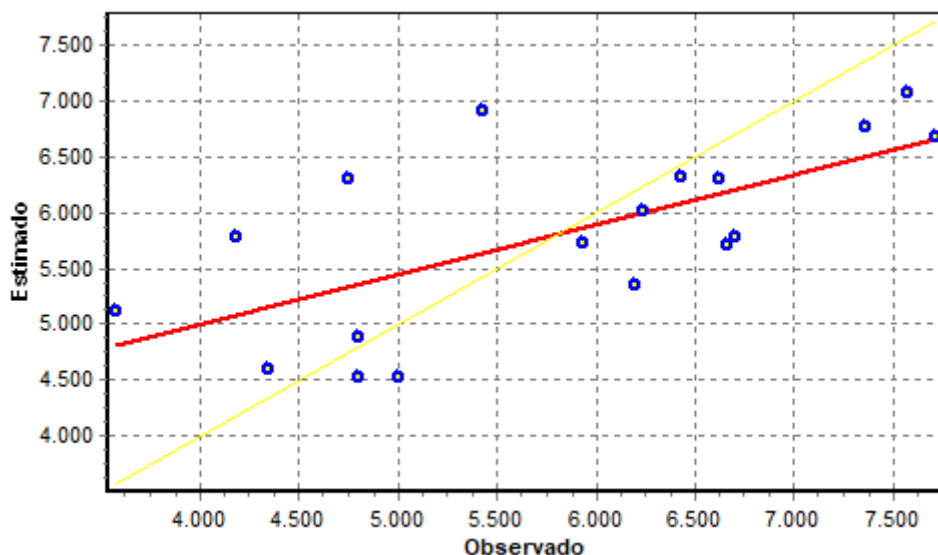
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4.343,43	4.589,42	-245,99	-5,6634%	-0,252050	0,00630500
2	6.428,57	6.317,57	111,00	1,7267%	0,113740	0,00310000
4	3.575,00	5.112,25	-1.537,25	-43,0000%	-1,575139	0,37534000
5	5.000,00	4.529,83	470,17	9,4034%	0,481759	0,02483500
6	4.800,00	4.879,28	-79,28	-1,6517%	-0,081236	0,00053300
7	6.235,29	6.006,12	229,18	3,6755%	0,234825	0,00221300
8	5.428,57	6.899,99	-1.471,41	-27,1050%	-1,507682	0,17369200
9	6.666,67	5.708,16	958,51	14,3776%	0,982130	0,05271300
10	7.571,43	7.066,39	505,04	6,6703%	0,517485	0,03098500
11	4.800,00	4.529,83	270,17	5,6285%	0,276829	0,00820000
12	6.625,00	6.304,07	320,93	4,8442%	0,328836	0,00416900
14	7.714,29	6.667,02	1.047,27	13,5757%	1,073080	0,08841600
15	4.177,22	5.781,25	-1.604,03	-38,3995%	-1,643567	0,27661200
16	6.705,88	5.773,15	932,73	13,9092%	0,955722	0,01898000
17	4.750,00	6.304,07	-1.554,07	-32,7173%	-1,592379	0,09776000
18	7.360,00	6.768,44	591,56	8,0376%	0,606145	0,03255700
19	5.937,50	5.721,65	215,85	3,6353%	0,221165	0,00466000
20	6.195,65	5.356,01	839,64	13,5521%	0,860336	0,02359500

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

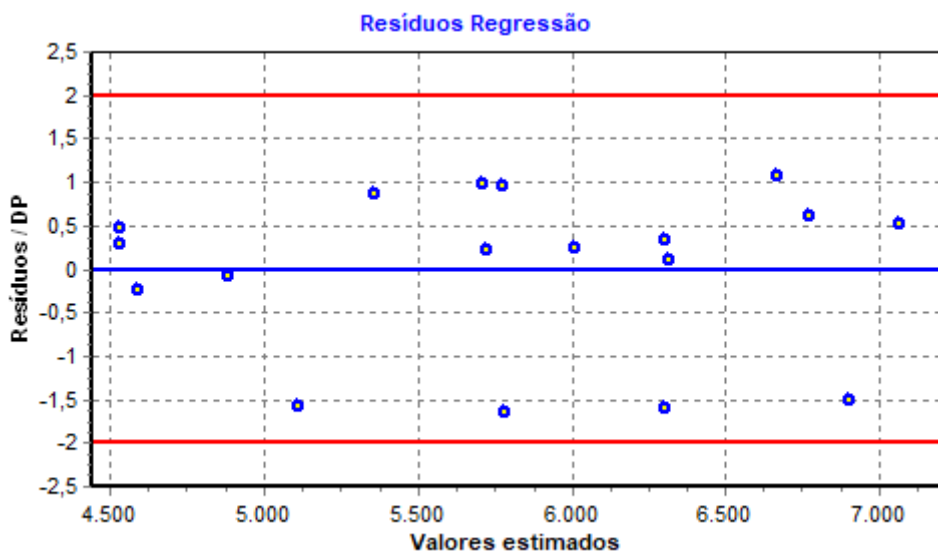
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

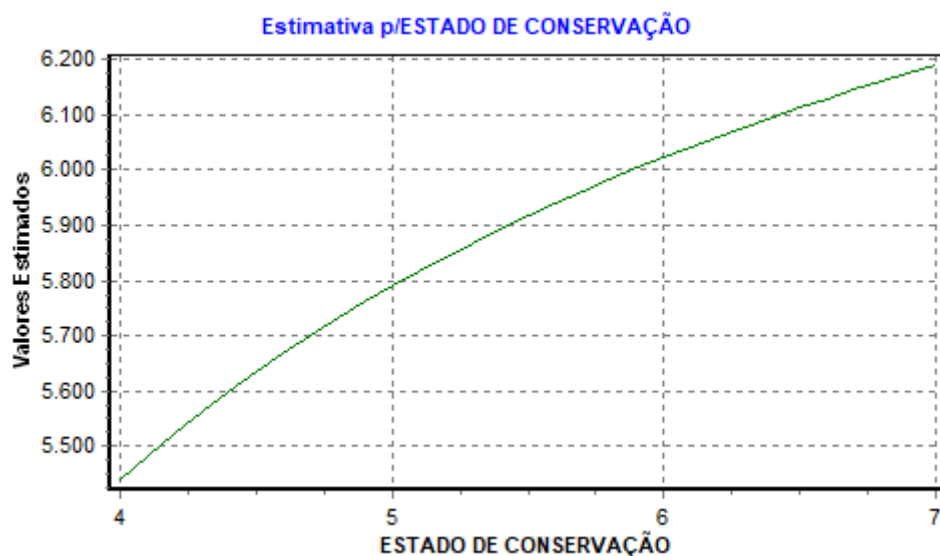
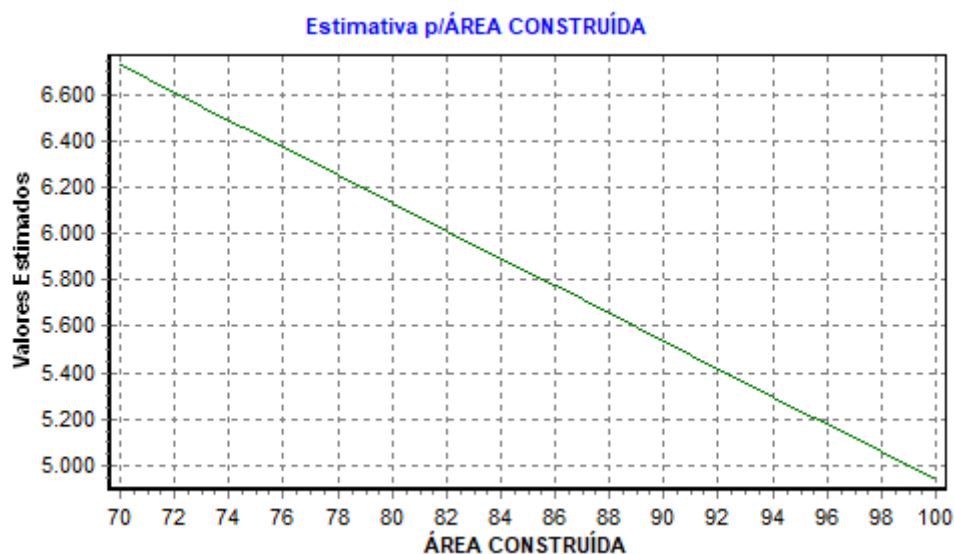
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17)TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1		1	Abril-25	São Paulo	Rua Emílio Barbosa, 673
2		2	Abril-25	São Paulo	Rua Torquato Tasso, 623
3	*	3	Abril-25	São Paulo	Rua Américo Vespucci, SN
4		4	Abril-25	São Paulo	Rua Fidélis Papini, SN
5		5	Abril-25	São Paulo	Rua Doutor Monteiro de Barros, 310
6		6	Abril-25	São Paulo	Rua Coronel Augusto Celso de Moura
7		7	Abril-25	São Paulo	Rua das Gilias, 543
8		8	Abril-25	São Paulo	Rua José Zappi, SN
9		9	Abril-25	São Paulo	Rua Professor Máximo de Moura Santos, SN
10		10	Abril-25	São Paulo	Rua Campo Belo, SN
11		11	Abril-25	São Paulo	Rua Santa Cruz das Palmeiras, 049
12		12	Abril-25	São Paulo	Rua Cervantes, 301
13	*	13	Abril-25	São Paulo	Rua das Lobélias, 96
14		14	Abril-25	São Paulo	Rua Santa Lina, 0180
15		15	Abril-25	São Paulo	Rua José Zappi, 1034
16		16	Abril-25	São Paulo	Rua Coronel Joviniano Brandão, 241
17		17	Abril-25	São Paulo	Rua José Zappi, 1070
18		18	Abril-25	São Paulo	Rua Barlavento, SN
19		19	Abril-25	São Paulo	Rua Frei Antônio de Guadalupe, 50
20		20	Abril-25	São Paulo	Rua Jamandúá, SN

ID	Desabilitado	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Vila Prudente	Greice Ambrósio	(11) 55812002
2		Vila Prudente	Picolomini Empreendimentos	(11) 98954-8309
3	*	Vila Prudente	VA Moveis	(12) 99785-2910
4		Vila Prudente	DYORGINES DE OLIVEIRA	(11) 98147-8691
5		VILA ELZE	JSÁ IMOBILIÁRIA	(11) 95799-7784

6		VILA ELZE	Pantera Oratório Consultoria	(11) 2884-6500
7		Vila Prudente	ÁVILA & MANNO MOOCA	(11) 2020-1122
8		Vila Prudente	New Haus Imóveis Ltda	(11) 2601-4759
9		Vila Prudente	Leardi Anália Franco 174	(11) 3562-7250
10		Vila Prudente	Francisco Imóveis	(37) 3229-6161
11		Vila Prudente	CASTAN IMOVEIS	(11) 2694-0655
12		Vila Prudente	BELLA CASA ADMINISTRACAO	(11) 2081-1461
13	*	Vila Prudente	BELLA CASA ADMINISTRACAO	(11) 2081-1461
14		Vila Prudente	CASTAN IMOVEIS	(11) 2694-0655
15		Vila Prudente	ETIC IMÓVEIS	(11) 97093-2722
16		Vila Prudente	ROSSI IMÓVEIS	(11) 4118-1052
17		Vila Prudente	BELLA CASA ADMINISTRACAO	(11) 2081-1461
18		Vila Prudente	LOPES PREMIER	(11) 4580-3030
19		Vila Prudente	CASTAN IMOVEIS	(11) 2694-0655
20		Vila Prudente	ÁVILA & MANNO MOOCA	(11) 2020-1122

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	EVENTO	MACROLO CALIZAÇÃO	DORMITÓRIO	ÁREA CONSTRUÍDA	PADRÃO CONSTRU TIVO	ESTADO DE CONSERV AÇÃO	VALOR TOTAL
1		2,00	2,00	3,00	99,00	4,00	4,00	430.000,00
2		2,00	2,00	2,00	70,00	3,00	4,00	450.000,00
3	*	2,00	2,00	3,00	90,00	7,00	7,00	300.000,00
4		2,00	2,00	3,00	100,00	6,00	6,00	357.500,00
5		2,00	2,00	2,00	100,00	4,00	4,00	500.000,00
6		2,00	2,00	3,00	100,00	3,00	5,00	480.000,00
7		2,00	2,00	2,00	85,00	6,00	6,00	530.000,00
8		2,00	2,00	2,00	70,00	5,00	6,00	380.000,00
9		2,00	2,00	3,00	90,00	7,00	6,00	600.000,00
10		2,00	2,00	2,00	70,00	7,00	7,00	530.000,00
11		2,00	2,00	2,00	100,00	3,00	4,00	480.000,00
12		2,00	2,00	2,00	80,00	5,00	6,00	530.000,00
13	*	2,00	2,00	3,00	84,00	7,00	7,00	665.000,00
14		2,00	2,00	2,00	70,00	4,00	5,00	540.000,00
15		2,00	2,00	2,00	79,00	4,00	4,00	330.000,00
16		2,00	2,00	3,00	85,00	3,00	5,00	570.000,00
17		2,00	2,00	2,00	80,00	6,00	6,00	380.000,00
18		2,00	2,00	2,00	75,00	7,00	7,00	552.000,00
19		2,00	2,00	2,00	80,00	3,00	4,00	475.000,00
20		2,00	2,00	3,00	92,00	6,00	5,00	570.000,00

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO
1		4.343,43
2		6.428,57
3	*	3.333,33
4		3.575,00
5		5.000,00
6		4.800,00
7		6.235,29
8		5.428,57
9		6.666,67
10		7.571,43
11		4.800,00
12		6.625,00
13	*	7.916,67
14		7.714,29
15		4.177,22
16		6.705,88
17		4.750,00
18		7.360,00
19		5.937,50
20		6.195,65

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.623,44	9,80%	
Valor Médio	5.125,74	-	III
Valor Máximo	5.628,04	9,80%	

Valor Unitário 5.125,74 x 90 metros quadrados = 461.316,60 Reais

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
ENDEREÇO		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
CONTATO INFORMANTE		-
ÁREA CONSTRUÍDA	90,00	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	4,00	Não