

2ª Vara Cível da Comarca de Votorantim

Processo Físico nº: 0001298-61.2012.8.26.0663

Classe – Assunto: **Procedimento Sumário / Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Conjunto Residencial Esplanada**

Requerido: **Sueli Zamaro Gejer**

DIEGO ANHAYA DE BARROS, Engenheiro Civil, Nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls 453, vem mui respeitosamente à presença de V. Exª em cumprimento ao referido despacho:

1. Anexar laudo referente a nomeação supracitada;
2. Informar que o mesmo está dividido em 3 partes com um total de 35 páginas excluindo esta;
Na primeira, (primeira e segunda páginas) encontram-se o resumo do trabalho e resposta aos quesitos.

Na segunda parte (páginas 3 a 8) a descrição do imóvel explicação da metodologia utilizada.

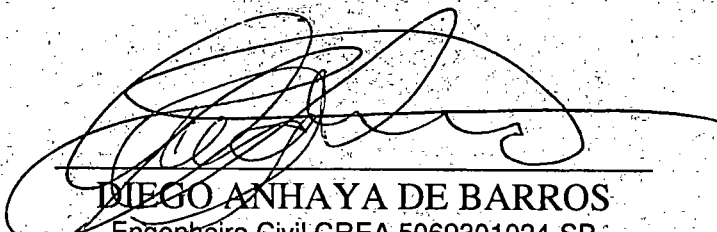
Na terceira parte (páginas 9 a 35) se encontram os anexos da memória de cálculo:

- Anexo I: Croqui;
- Anexo II: Fotos do Local;
- Anexo III: Dados Coletados no Mercado;
- Anexo IV: Resultados de Modelo Estatístico;
- Anexo V: Tabelas para grau de fundamentação;
- Anexo VI: Atestado de Responsabilidade técnica (ART);

Termos em que respeitosamente,
Pede Deferimento.

20 MAR 2023

Votorantim, 17 de fevereiro de 2023.


DIEGO ANHAYA DE BARROS
Engenheiro Civil CREA 5069301024-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo Físico nº: 0001298-61.2012.8.26.0663
 Classe – Assunto: Procedimento Sumário / Despesas Condominiais
 Requerente: Condomínio Conjunto Residencial Esplanada
 Requerido: Sueli Zamaro Gejer
 Endereço do imóvel:

Avenida Gisele Constantino nº 31 (condomínio residencial Esplanada) Apartamento nº 402, bloco 01, 4º andar

Cidade: UF

Votorantim SP

Objetivo da Avaliação

Determinação de Valor de Mercado – VENDA

Solicitante e/ou Interessado

Tribunal de Justiça de São Paulo – Comarca de Votorantim

Proprietário

Sueli Zamaro Gejer

Tipo de Imóvel: Areas privativa (m²): 59,15

Apartamento residencial

Metodologia Especificação (fundamentação/precisão)

Comparativo Direto NBR 14.653-1

Grau de Fundamentação III/ Precisão III

Pressupostos e Ressalvas:

Valor de Avaliação do Imóvel – Valor mínimo:

Valor para VENDA

R\$ 179.000,00

R\$ 176.765,24

Valor máximo:

Perspectiva de Liquidez do Imóvel: Baixa

R\$ 182.349,79

Nome do Responsável Técnico

CPF do RT

Formação do RT

CREA-SP do RT

Diego Anhaya de Barros

383.718.028-03

Engenheiro Civil

5069301024

Votorantim, 17 de fevereiro de 2023

Assinatura do Responsável Técnico

QUESITOS:

"1. Queira o Sr. Perito descrever a unidade penhorada, com suas exatas dimensões."

Vide item 1.0 - imóvel e ANEXO I-Croqui

"2. Queira o Sr. Perito descrever a atual conservação do imóvel, detalhando eventuais imperfeições."

Vide item 1.0 - imóvel

"3. Queira o Sr. Perito descrever com precisão o interior do imóvel, destacando todos os componentes a ele agregados, tais como padras de mármore, decorativas e outras, elementos de iluminação (lustres e afins), torneiras, lavatórios, pias, portas, maçanetas, proteção de janelas, bem como todo o mais que esteja incorporado ao imóvel, visando com isso evitar posterior retirada de tais itens pela devedora que influenciem no preço de avaliação do imóvel."

Vide item 1.0 - imóvel

"4. Existe algum defeito ou dano no imóvel que sejam aparentes? Explicar."

Somente alguns azulejos que são necessários troca, e necessidade de repintura.

"5. Todas as instalações hidráulicas e elétricas estão em ordem? Justificar."

Sim. Instalações funcionando normalmente com relato somente de um disjuntor com problema.

"6. O imóvel possui débitos relativos ao IPTU?"

Até a data da vistoria a moradora informou que somente o IPTU do ano de 2022 estavam pendentes.

"7. O imóvel está ocupado pela própria devedora?"

Sim. O imóvel está ocupado pela própria devedora.

ÍNDICE

1.	IMÓVEL	3
2.	OBJETIVO.....	4
3.	INTERESSADO.....	4
4.	PROPRIETÁRIO	4
5.	OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	4
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
7.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	5
8.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.....	5
9.1.	Método Comparativo	5
9.1.1.	Tratamento Científico para projeção de Valor do Imóvel.....	6
10.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	7
10.1.	Atributos de Entrada para inferência do Imóvel	7
10.2.	Resultados	7
11.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo)	7
11.1.	Grau de Fundamentação	7
11.2.	Grau de Precisão	7
13.	ANEXOS.....	8

1. IMÓVEL

A unidade autônoma designada por apartamento nº 402, localizada no 4º andar, do bloco 01, parte integrante do “CONJUNTO RESIDENCIAL ESPLANADA” com entrada coletiva pelo nº 31, da Avenida Gisele Constantino, no Município de Votorantim-SP., contendo 03 dormitórios, sala de estar-jantar conjugadas, circulação, cozinha, área de serviço e banheiro, com uma área útil ou privativa de 59,15 m2, uma área comum de 11,09 m2 perfazendo uma área total de 70,24 m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,248139%. No terreno e nas demais coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, em lugar indeterminado, nas vagas existentes no conjunto. Confronta-se no sentido de quem de dentro da unidade olha para a sua porta de entrada: Na frente com o hall de circulação do andar que dá para a escadaria de acesso aos pavimentos superiores: pelo lado direito com o apartamento nº 401, do mesmo andar; pelo lado esquerdo com a área de circulação que dá para os limites laterais do terreno e pelos fundos com a área de circulação que dá para o estacionamento de veículos

O apartamento possui 6 cômodos, sendo eles sala de estar/jantar, 3 quartos, área de serviço/ cozinha e banheiro, medidas conforme ANEXO I.

Ao entrar no apartamento o primeiro cômodo é a sala de estar/jantar (5,84x2,68m), esta possui acabamento em piso cerâmico na cor marrom, parede e teto com pintura na cor branca.

Logo em seguida tem-se o corredor, com paredes com pintura branca e piso cerâmico também na cor marrom.

Ao entrar no corredor a primeira porta a direita é a cozinha (2,16x2,18m) com piso cerâmico cor marrom, e azulejo com ocre até o teto. Uma pia com revestimento em aço inox e teto com pintura na cor branca. Junto com a cozinha está a área de serviço (1,25x2,18m) e acabamento do mesmo tipo da cozinha.

Em frente a cozinha está um dos quartos (2,49x2,37m) possui piso cerâmico na cor branca, paredes com pintura na cor ocre e teto pintado na cor branca.

O sanitário possui piso cerâmico na cor marrom, paredes com azulejo até o teto na cor branca, teco com forro em aletas de PVC, possui box separando a área de banho do resto e pia e vaso sanitário na cor bege.

No final do corredor há os dois quartos restantes o quarto ao lado da cozinha possui as medidas de 2,69x3,19m com piso tipo cerâmico na cor branca e pintura na cor branca e amarelo. O último quarto (2,99x3,19m) não pode ser visitado pois estava ocupado, contudo possui acabamento do mesmo tipo dos demais.

O apartamento é antigo, possui mais de 26 anos, e como tal apresenta traços da idade como tipo de acabamento. E itens que precisam de pequenos reparos, pintura, troca de alguns azulejos e até um disjuntor na parte elétrica, ademais está em bom estado de conservação.

Todas as janelas são de alumínio e possuem telas (para impedir que gatos se acidentem)

2. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para VENDA

3. INTERESSADO

Tribunal de Justiça de São Paulo – Comarca de Votorantim

4. PROPRIETÁRIO

Sueli Zamaro Gejer

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por cópia da matrícula da unidade.
- A visita agendada para a data de 17 de dezembro de 2022.
- E em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, seguintes:

Laudo; Ailton - Reis Imoveis 15-3235.1122; Ailton- construtor 15-3261.3355; Alcino-construtor 15-30115099; Alcione - corretora 3211.2676 32339803; Alessandro Venancio 99726.1749; Alex Gaucho 15-9-98486767; Aloise Silveira-Const.Alavanca 15-21050055; Aluisio Marquete 15-9.9779.3569; Ana Carolina-corretora 15-9-9778.1635; Ana Paula - AE Patrimonio 15-334.5900; Andre Alberto - corretor 3011.1170; André -Plantão; Araujo - corretor Trisul 0800.773.3445; Arbo (11) 4003-3793•(11) 99929-3012; Aureo 15-9.81121200; Avaliado; Avaliando-laudo; avaliando-laudo anterior; Avelino-corretor 15-3233.8880; Caruso-Mendes Ortega 15-3227.7711; Damaris 15-3329.291/5112.0469; Denise - Pansa imóveis 15-997784046; Dra. Viviane -proprietária 15-3013.9154 / 99634.9277; Edilson dos Santos Ambrozio 15998317185; Edson Luis-corretor 15-9.8804.9288; EMAXIMOVEL (15) 21010900•(15) 21010909; Fatina - real imóveis 15-30184070; Felipe – proprietário 15-8-81278689; Fernando Cagliari 9-8111.1133; Fraga Prime - Tiago 15-30126508; Francisco-corretor 15-9-9774.8820; Imobiliaria Ipanema - Milena 15-3223.4376; Ireni Costa-Plantão 15-9.9745.2535 / 32210108; Israel-comprador 15-9.8136.3697; Julio 15-2102-8888; Julio Reis Filho 15-9.9142.0004 / 9-9759.2161; laudo; Laudo anterior; Leonardo 19-874147515; Luciane-corretora 15-988276169; Luiz Vieira 32243905; Luiz Vieira-corretor 15-32243905; Marcelo Emaximovel 15-2101.0900; Marcelo -Emaximovel 15-2101.0900; Maria 15-996578791; Maria proprietária 15-3013.6212; Mario-corretor 15-3035.2321 / 981108526; Marlene Aparecida 15-99778.7666; Meire-Eden Imoveis 9-96458444; Miriam 15-3013.9854; Monaco Empreendimentos -Renata 15-3318.7172; Paula Regina- Plantão 9-9644.9371; Paula-plantão 15-3217.6252; Plantão 3228.3012; QUALITA (015) 3013-

5773•15 997555003; Rafael Alves da Silva 11-9-9135-8474; Reginaldo Santos 15-9.9798-7799; REIS IMÓVEIS (15) 33329300•(15) 32323964•(15) 32351122; Reis Imoveis-Ana 3202.9562; Renato Moura Imoveis 15-3233.5788; Ribera Negócios Imobiliários (15) 3232-1545; Ricardo 15-9637.0482; Rinaldo Menna 15-9-97173050; Roberson Oliveira - AE patrimônio 15-99669-0656; Roberson-corretor 15-9.9669.0656; Roberson-MCNegocios 15-9.9669.0656; Roel - corretor 9-9742.4353; Rosangela Nascimento 15-3224.4140; Rubens - Divino imóveis 15-9.9627-2090; Samuel Tedeschi 19-9-96141249; Sergio Santos Reno avaliado; Sibeles-Exclusivida 15-3016.4175; SM Consultoria de imóveis 15-99626-2169; Talyta-ISA imobiliária 15-981540407; Thiago Henrique 15-98123-7420; Thiago-Grupo 4 Imoveis 15-3035.1200; TORRI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (15) 3239-5598•(15) 998068325; Triunfal Imóveis 15 3019-7205•15 3019-7206; Vinicius—corretor 15-9.9789.6848; vista externa – zeladora laudo 15.012; Wagner-Construtor 11-2783.4754; Weberson 15-9.7403.8834; Wilian-Construtor 9-9104.0590 / 3019.4749; Wilson-corretor 15-99693.3808;

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na ZR2 (Zona preferencialmente residencial de média densidade), local predominantemente residencial, onde é permitido pelo plano diretor vigente instalações de comércio e serviços, tem fácil acesso às principais avenidas, é servido de toda a infraestrutura básica e serviços públicos.

7. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário na região tem tendência a ser recessivo, o município oferece muitas ofertas em variados tipos de imóveis, tornando-se a oferta maior que a procura.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

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 atmosfera.

Uma vez definido o método comparativo para efetuar a avaliação, é importante definir, também, a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação. Para o caso em tela, considerando as características do imóvel e as do mercado no qual está inserido, será utilizado o **Tratamento Científico dos Dados**, preconizado pela inicialmente citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, **NBR 14.653-2**.

9.1. Método Comparativo

Para aplicação da inferência estatística é importante obter amostras e estudar as variáveis que, em princípio, são relevantes retratar o comportamento do mercado

e encontrar a tendência de formação dos seus preços para explicar valor do imóvel.

Para o caso em exame foram utilizados no modelo 143 (cento e quarenta e três) dados de mercados para a avaliação do imóvel com variados tamanhos, topografia e localização cujas características principais encontram-se relacionados na planilha **ANEXO III – Dados coletados no mercado**

9.1.1. Tratamento Científico para projeção de Valor do Imóvel

Foi admitido o **Valor Unitário** como variável dependente do modelo e as demais variáveis características (ou variáveis independentes):

- **Área privativa:** considerada área total privativa do imóvel: variável quantitativa independente – expressa em metros quadrados, a fim de se verificar sua relação com os preços encontrados no mercado. Os elementos apresentam uma amplitude entre 30,00 m² e 102,18 m².
- **Total de Vagas:** variável quantitativa, expressa em números inteiros para referir a quantidade de vagas para veículos o imóvel possui.
- **Padrão Construtivo:** variável qualitativa independente, expressa em códigos crescentes que variam de 1 a 6, onde 6 para imóveis com acabamentos mais finos, ex. pisos em porcelanato, soleiras e peitoris em granito etc... e 1 para os piores tipos
- **Localização:** variável qualitativa independente, expressa em códigos decrescente, onde 1 para imóveis localizados nas regiões mais nobres da cidade, 2 para imóveis localizados em corredores importantes; e 3 para imóveis localizados em bairros, fora das avenidas importantes., 4, 5 e 6 sucessivamente determinando a sua distância em relação ao centro da cidade.
- **Conservação:** variável qualitativa independente, expressa em códigos crescentes que variam de 1 a 6, onde 6 para imóveis mais novos, e, portanto mais conservado e o valor diminui conforme a pior o estado do imóvel ou idade.
- **Elevador:** Refere-se à acessibilidade ao imóvel, se este possui elevador ou não. No caso de possuir, é expresso pelo valor 1, quando não é expresso pelo valor 0.
- **Data do evento:** Mês de ocorrência do evento no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma: jan/2014 = 1; fev/2014 = 2; ... jan/2015 = 13; ...jan/2016 = 37;
- **INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**
 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados no **ANEXO III**, foi investigado, com o auxílio de um **programa de estatística para avaliações**, uma equação de regressão que representasse os valores de venda de imóveis nas condições do avaliando. A determinação do modelo pressupõe representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado pela necessidade de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam e influenciam as demais.
 - Estes estudos estatísticos geraram um modelo – apresentado em detalhe no **ANEXO IV** e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais)

para o caso em estudo, estão relacionadas com a **Area privativa, Localização, padrão construtivo, conservação, elevador, total de vagas, data e Valor Unitário**. Nestes casos os unitários aplicáveis ao caso podem ser obtidos pela seguinte equação de regressão, de acordo com os cálculos procedidos no **ANEXO IV e ANEXO V**:

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

10.1. Atributos de Entrada para inferência do Imóvel

Varáveis	Conteúdo
Area privativa	59,15
Vagas de garagem	1
Padrão construtivo	3
localização	2
Conservação	3
Elevador	1
Data	107

10.2. Resultados

Modelo pesquisado

Valor unitário = +9225,87726 - 1174,139175 * In (Area privativa) - 713,3865843 / Vagas de garagem + 965,6837317 * In (Padrão construtivo) - 1162,074976 * In (Localização) - 92,29958651 / Data - 2691,210315 / Estado de conservação - 43,77321123 * Elevador

Resultados para a Venda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Valor Calculado (R\$)	Máximo
-1,56%	179.557,51	1,56%

Valor mínimo = R\$ 176.765,24

Valor máximo = R\$ 182.349,79

Valor calculado = R\$ 179.557,51

Aplicando arredondamento de valores (máximo de 1% conforme NBR 14.653-1)

Valor arredondado total = R\$ 179.000,00

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo)

11.1. Grau de Fundamentação

A soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 17 pontos para o modelo, atingindo grau de fundamentação III.

11.2. Grau de Precisão

Grau de precisão III.

12. CONCLUSÃO

FOCUS

Engenharia e Projetos

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, localizado na **Avenida Gisele Constantino nº 31 (condomínio residencial Esplanada) Apartamento nº 402, bloco 01, 4º andar, Votorantim-SP**, o seguinte valor de mercado:

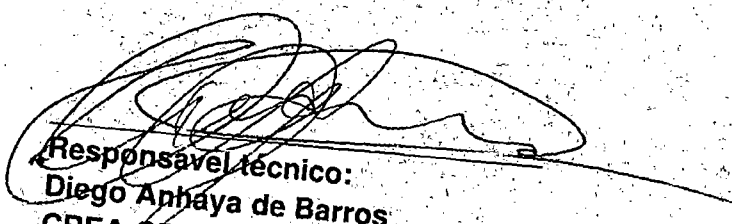
Valor de avaliação para Venda: R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais)

13.

ANEXOS

- Anexo I: Croqui;
- Anexo II: Fotos do Local;
- Anexo III: Dados Coletados no Mercado;
- Anexo IV: Resultados de Modelo Estatístico;
- Anexo V: Tabelas para grau de fundamentação;
- Anexo VI: Atestado de Responsabilidade técnica (ART);

Votorantim, 17 de fevereiro de 2023.



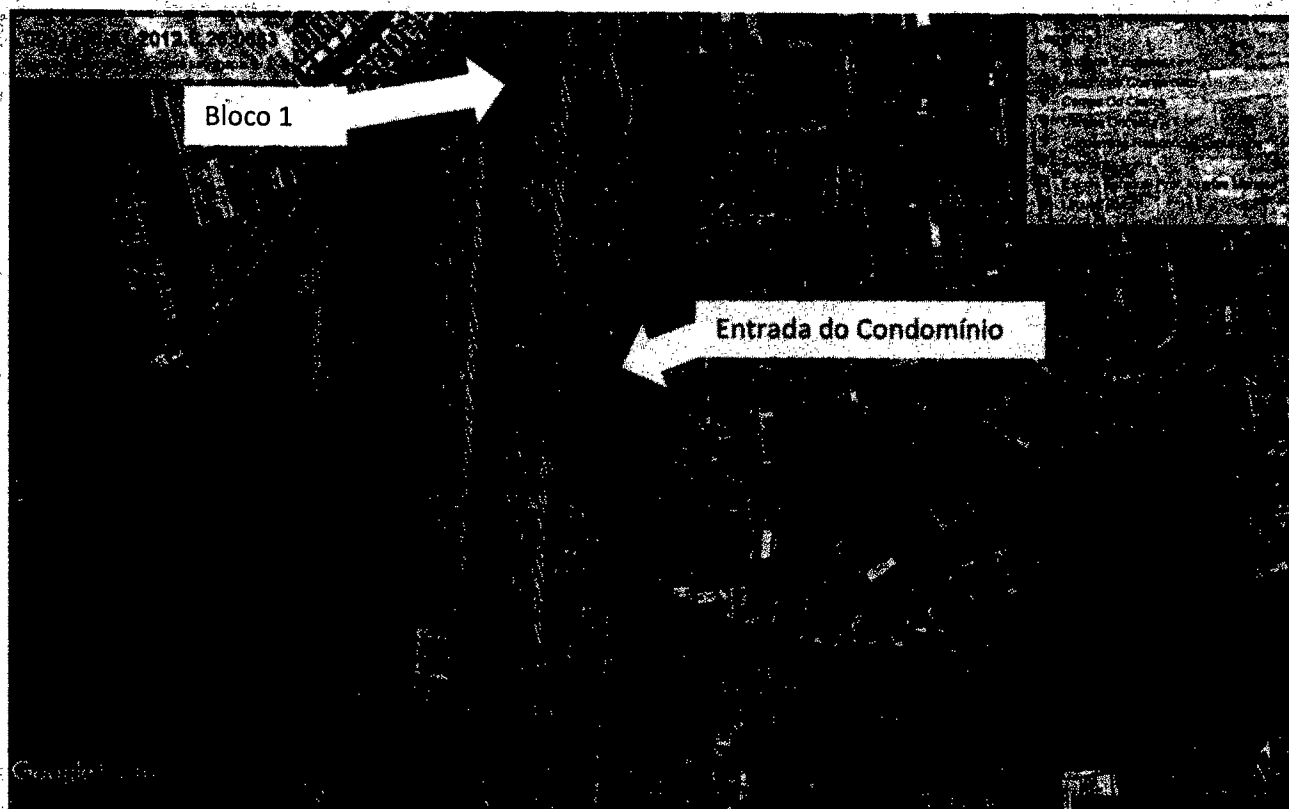
Responsável técnico:

Diego Anhaya de Barros

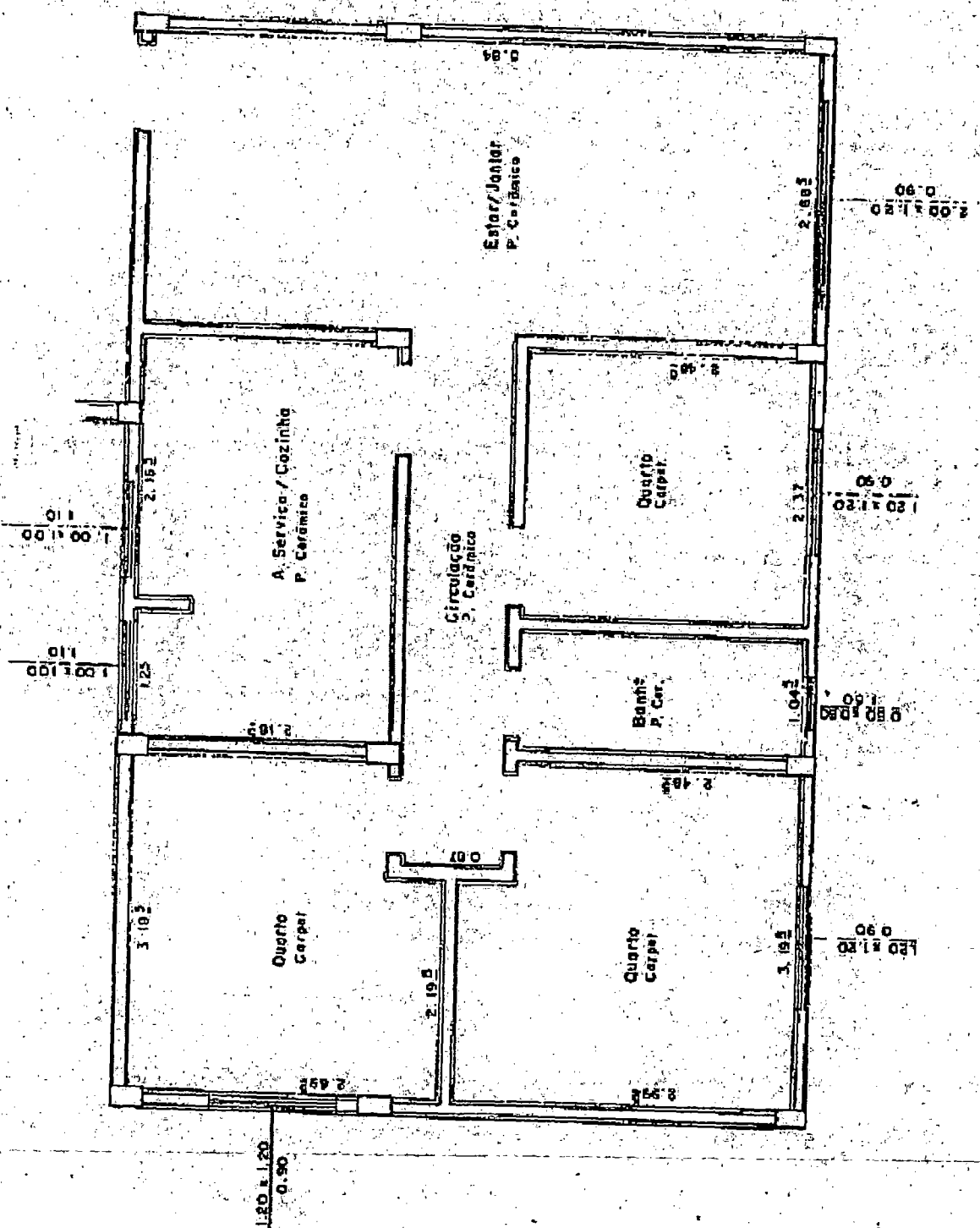
CREA-SP 5069301024-SP

ANEXO I

CROQUI DE ACESSO



APTO. TIPO

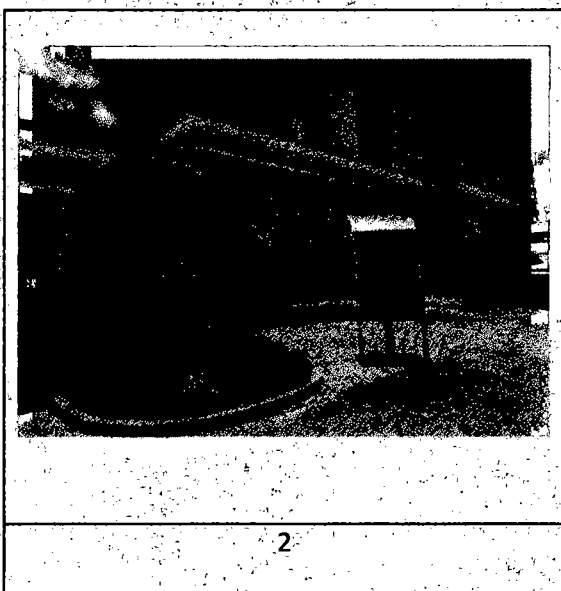


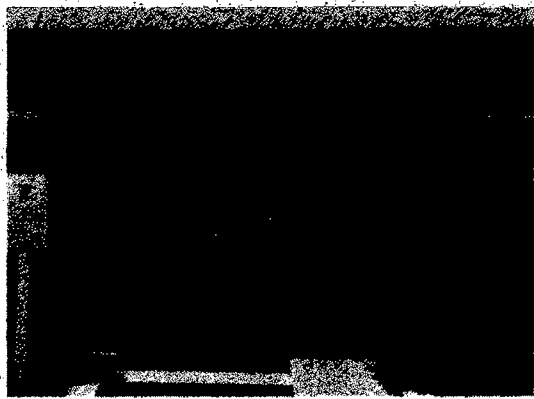
Planta Apartamento 402, Bloco 1

ES

ANEXO II
FOTOS DO LOCAL

180





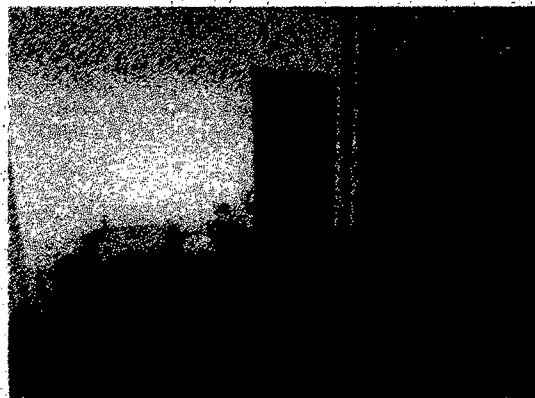
4



5

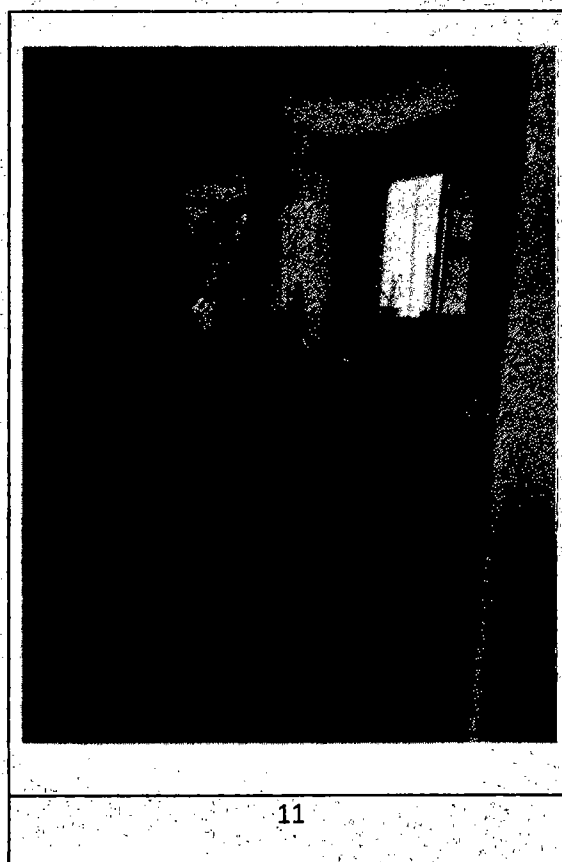
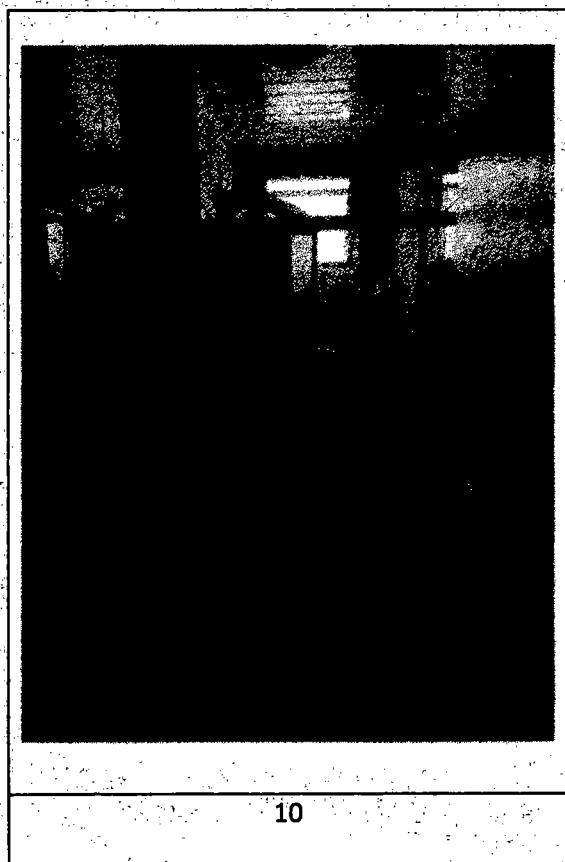
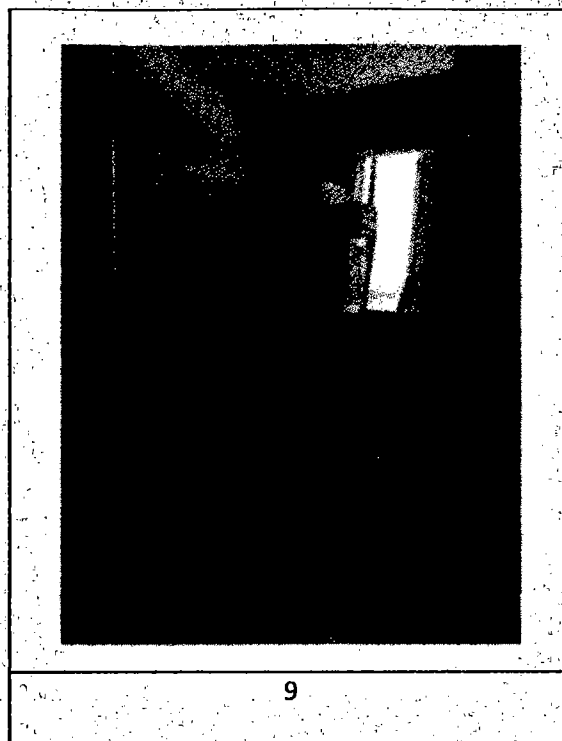
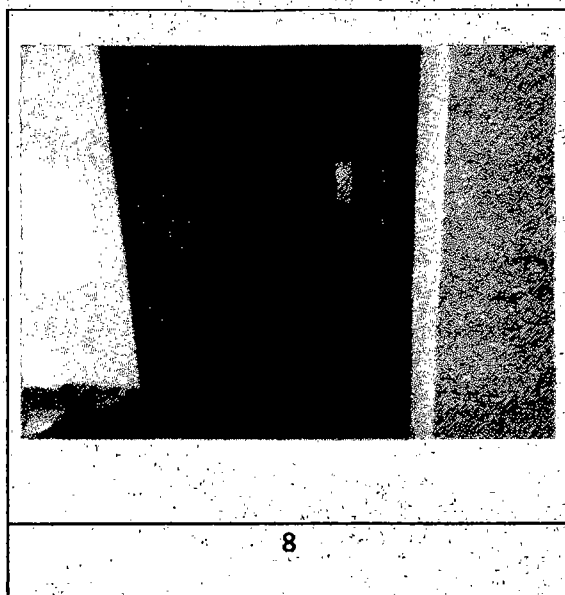


5

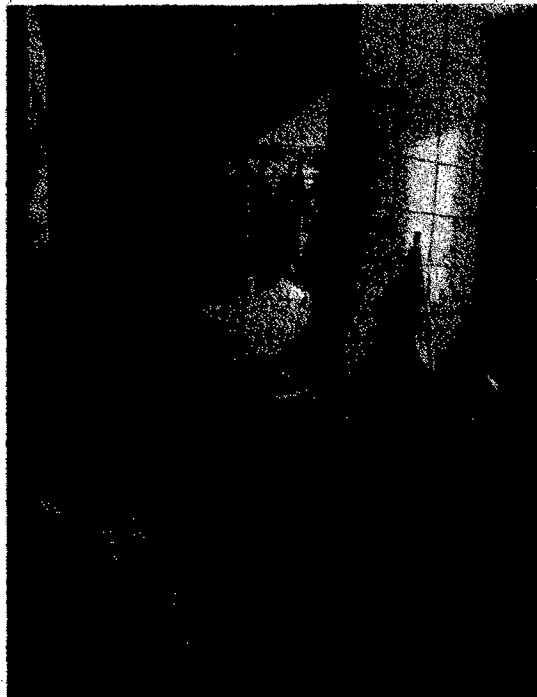


7

128



193



12



13



14

594

ANEXO III

DADOS COLETADOS NO MERCADO

Dado	descarta dos	Endereço	Complemento	Bairro	Área Privativa	Total Vagas	Padrão Acabamento	Localização	Data do Evento	Estado Conservação	Elevador	Valor UNITÁRIO O R\$/m2	Valor Total
1	*	Rua Gonçalves Dias, 800, terreo	Res Salute	Vila Odim	49,00	1	5	4	8	6	0	R\$ 3.877,55	R\$ 190.000,00
2	*	Rodov João Leme dos Santos,	Res Esplendido		127,54	2	4	3	8	6	0	R\$ 1.960,16	R\$ 250.000,00
3	*	Rua Almirante Giacheta 180	2º andar	Campolim	136,00	2	6	1	1	6	1	R\$ 3.676,47	R\$ 500.000,00
4	*	Rua Almirante Giacheta 180	3º andar	Campolim	136,00	2	6	1	1	6	1	R\$ 3.823,52	R\$ 520.000,00
5	*	Rua Augusto Lippel, 1812	8º ao 10º	Campolim	57,00	1	3	2	1	6	1	R\$ 3.815,78	R\$ 217.500,00
6		Rua Augusto Lippel, 1812	8º ao 10º	Campolim	67,80	2	3	2	1	6	1	R\$ 3.802,35	R\$ 257.800,00
7		Rua Renato Chiozzoto, 155	1º pav.	Campolim	78,71	2	3	2	1	6	1	R\$ 3.340,10	R\$ 262.900,00
8		Rua Lituania, 140	1º and- c/ arm.	JD Pagliato	50,40	1	4	2	1	6	1	R\$ 3.928,57	R\$ 198.000,00
9	*	Rua Lituania, 140	4º A. basico	JD Pagliato	50,40	2	3	2	1	6	1	R\$ 3.670,63	R\$ 185.000,00
10	*	Rua Ricardo Marcos de Madureira Moreira, 125	012014	Jd Refugio	75,76	2	4	2	1	6	1	R\$ 3.299,89	R\$ 250.000,00
11	*	Av. Gal Osaorio, 1430, apto 51	042014	Trijilo	62,00	1	4	2	4	5	2	R\$ 3.870,96	R\$ 240.000,00
12		Rua Luzerne de Arruda 082013	Massimo Residence	Vila Odim	50,50	1	3	4	1	6	1	R\$ 2.831,68	R\$ 143.000,00
13	*	Rua Luzerne de Arruda 082013	Massimo Residence	Vila Odim	50,50	1	3	4	1	6	1	R\$ 3.089,10	R\$ 156.000,00
14		Rua Luzerne de Arruda 082013	Massimo Residence	Vila Odim	50,50	2	3	4	1	6	1	R\$ 3.326,73	R\$ 168.000,00
15		Rua Joao Rib. Barros, 032014	Brisa do Parque - baixos	Vila Odim	49,25	1	3	4	3	6	1	R\$ 2.751,26	R\$ 135.500,00
16		Rua Joao Rib. Barros, 032014	Brisa do Parque - meio	Vila Odim	49,25	1	3	4	3	6	1	R\$ 2.791,87	R\$ 137.500,00
17		Rua Joao Rib. Barros, 032014	Brisa do Parque - alto	Vila Odim	49,25	1	3	4	3	6	1	R\$ 2.832,48	R\$ 139.500,00
18		Alameda das Primaveras, 603	012014	JdSimus	49,80	1	4	5	1	6	1	R\$ 2.710,84	R\$ 135.000,00
19		R Augusto Franco, Edifl Flamboyen, apto 106	012014	VI Amelia	59,00	1	4	2	1	5	2	R\$ 3.474,57	R\$ 205.000,00
20		R Augusto Franco, Edifl Flamboyen, apto 506	012014	VI Amelia	59,00	1	4	2	1	5	2	R\$ 3.559,32	R\$ 210.000,00
21	*	Rua Francisco Drogridues, 87- Edificio Citrino,	012014	Campolim	95,00	2	4	1	1	6	2	R\$ 4.315,78	R\$ 410.000,00
22		Rua Tchecoslovaquia, 262- Apto 30	012014	Jd Europa	71,67	2	3	3	1	5	0	R\$ 2.790,56	R\$ 200.000,00
23		Rua Tchecoslovaquia, 392	012014	Jd Europa	71,67	1	3	3	1	5	0	R\$ 2.651,03	R\$ 190.000,00
24		Rua Benedito Dias Batista, 130 apto 16	022014	Jd Betania	52,00	1	4	5	2	6	0	R\$ 2.788,46	R\$ 145.000,00
25		Rua Benedito Dias Batista, 130 apto 24	022014	Jd Betania	52,00	1	4	5	2	6	0	R\$ 2.788,46	R\$ 145.000,00
26		Rua Benedito Dias Batista, 130 apto 15	022014	Jd Betania	52,00	1	4	5	2	6	0	R\$ 2.788,46	R\$ 145.000,00
27		Rua Jose Floriano Silva, 60 apto 301	032014	Trujilo	60,69	1	3	3	3	5	0	R\$ 2.965,89	R\$ 180.000,00
28	*	Ref. 24792-Portal Aveira	032014	Centro	167,00	2	5	1	3	5	2	R\$ 2.874,25	R\$ 480.000,00
29	*	Ref. 24921-Edif Acapulco	032014	Centro	128,00	2	4	1	3	5	2	R\$ 3.515,62	R\$ 450.000,00
30		Ref 24990 - Edif. Santa Maria	032014	Centro	102,00	1	5	1	3	5	2	R\$ 4.117,64	R\$ 420.000,00
31	*	Ref. 25026-Edif Itamarati	032014	Centro	170,00	1	5	1	3	5	2	R\$ 2.647,05	R\$ 450.000,00
32	*	Ref 24.709-Edif Uper Life Campolim	032014	Campolim	68,00	1	4	2	3	6	2	R\$ 3.823,52	R\$ 260.000,00
33	*	Ref. 23.270 - Edificio Mussi	032014	Centro	91,00	1	4	2	3	5	2	R\$ 2.747,25	R\$ 250.000,00
34		Ref. 24.662 - Edif Sergio cardoso	032014	Sta. Rosalia	80,00	1	5	3	3	5	2	R\$ 3.125,00	R\$ 250.000,00
35		REF. 24.752 - Vila Jaridni	032014	Vila Jardim	93,61	1	4	3	3	5	0	R\$ 2.563,82	R\$ 240.000,00
36		REF. 22642 - Jd São Paulo	032014	Jd São Paulo	89,00	1	4	3	3	5	0	R\$ 2.696,62	R\$ 240.000,00
37		Ref. 23942 - Spazio Zaragoza	032014	Cerrado	90,00	1	3	3	3	5	0	R\$ 2.555,55	R\$ 230.000,00
38		Ref 24.441 - Spazio Splendido -cobertura	032014	Cerrado	100,00	1	3	3	3	5	0	R\$ 2.300,00	R\$ 230.000,00
39		REF. 25082-Edif Tivoli	032014	Jd Pagliato	68,49	1	4	3	3	5	0	R\$ 3.066,14	R\$ 210.000,00
40	*	Ref. 24.460 -Edif Celeste alquezer	032014	Trujilo	90,00	1	4	3	3	5	0	R\$ 2.333,33	R\$ 210.000,00
41		Ref. 24408 -Res. Viviane- Gal Osorio	032014	Trujilo	65,00	1	3	3	3	5	0	R\$ 2.800,00	R\$ 182.000,00

Dado	descarta dos	Endereço	Complemento	Bairro	Área Privativa	Total Vagas	Padrão Acabamento	Localização	Data do Evento	Estado Conservação	Elevador	Valor UNITÁRIO O R\$/m2	Valor Total
42	*	Ref. 24.233 Edif Viseu - Av. Santos Dumont	032014	Jd Ana Maria	56,95	1	4	2	3	4	2	R\$ 3.160,66	R\$ 180.000,00
43		Ref. 24.988- Edif Vida Plena	032014	Campolim	47,00	1	4	2	3	6	1	R\$ 3.829,78	R\$ 180.000,00
44	*	Ref. 24911 - Cond. Passeo - Av. Edward Maluf	032014	W.Vile	48,00	1	4	4	3	6	1	R\$ 3.437,50	R\$ 165.000,00
45		Ref. 24.265 -Spazio Splendido	032014	Cerrado	47,00	1	3	3	3	6	1	R\$ 3.404,25	R\$ 160.000,00
46		Ref. 24.593 - Rios Amazonia	032014	Jd Refugio	51,00	1	3	3	3	6	1	R\$ 3.137,25	R\$ 160.000,00
47		REf. 20.731 Jd Europa	032014	Jd Europa	75,00	1	3	3	3	3	1	R\$ 2.133,33	R\$ 160.000,00
48		Ref. 25.119 - Parque Sevilha	032014	JD Europa	48,00	1	4	3	3	6	1	R\$ 3.333,33	R\$ 160.000,00
49		Ref. 25.032-Edifício São Paulo - Av. Prtof. Joaqui	032014	Jd Saira	69,00	1	4	4	3	3	0	R\$ 2.318,84	R\$ 160.000,00
50		REf. 24.875 - Apartamentos Loft	032014	Jd Europa	30,40	1	4	3	3	6	0	R\$ 4.046,05	R\$ 123.000,00
51	*	REf. 24.633- Res. Vida Moderna- Kitnets	032014	Piazza Di Roma	28,00	1	4	4	3	6	0	R\$ 4.107,14	R\$ 115.000,00
52	*	Varanda Vile Residencial - 4º andar	032014	Wanel Vile VI	52,26	1	4	4	3	6	1	R\$ 3.061,61	R\$ 160.000,00
53		Varanda Vile Residencial - 7º andar	032014	Wanel Vile VI	52,26	1	4	4	3	6	1	R\$ 3.119,02	R\$ 163.000,00
54		Rua Adolfo Massaglia -Parque Sicilia -2º andar	032014	Vossoroca	43,51	1	3	3	3	6	0	R\$ 3.332,56	R\$ 145.000,00
55		Rua Adolfo Massaglia -Parque Sicilia -1º andar	032014	Vossoroca	43,51	1	3	3	3	6	0	R\$ 3.424,50	R\$ 149.000,00
56		Rua Gaucurus, 380- apto 64	032014	Centro	86,68	3	5	1	3	5	2	R\$ 4.614,67	R\$ 400.000,00
57		Rua Zeferino Santana, 320, apto 52	032014	StaTerezinha	100,15	2	5	2	3	5	2	R\$ 3.594,60	R\$ 360.000,00
58		Rua Zelia Campos Maia, 196,	032014	Vergueiro	85,00	2	5	1	3	5	2	R\$ 4.470,58	R\$ 380.000,00
59		Casabranca.net.com.br-ref ap 0550	042014	Villa Flora	46,00	1	3	3	4	6	0	R\$ 3.521,73	R\$ 162.000,00
60	*	Casabranca.net.com.br-ref ap 0944	042014	Villa Flora	46,00	1	5	3	4	6	0	R\$ 4.304,34	R\$ 198.000,00
61		Rua Helio Del CistiaxPedro Antoinio Fernandes, 03	072014	Jd Esmeralda	45,00	1	3	4	7	6	0	R\$ 2.888,88	R\$ 130.000,00
62	*	Rua Xavier de Toledo, 747 - CDHU	072014	Vila Odim	45,00	1	1	5	7	3	0	R\$ 2.000,00	R\$ 90.000,00
63		Rua Xavier de Toledo, 909 - CDHU	082014	Vila Odim	45,00	1	2	5	8	3	0	R\$ 2.111,11	R\$ 95.000,00
64		Rua Russia, 49- terreo c/ quintal	082014	Jd Europa	65,00	1	5	3	8	6	0	R\$ 3.538,46	R\$ 230.000,00
65		Rua Russia, 49- 1 andar c/ 3 sacada /c/armarios	082014	Jd Europa	65,00	1	5	3	8	6	0	R\$ 3.538,46	R\$ 230.000,00
66		Rua Russia, 49- 1 a 4 andar	082014	Jd Europa	60,00	1	5	3	8	6	0	R\$ 3.500,00	R\$ 210.000,00
67		Rua Galilea, 29	092014	Jd Betania	50,00	1	4	4	9	6	0	R\$ 3.400,00	R\$ 170.000,00
68		Rua Galilea, 59	092014	Jd Betania	47,86	1	4	4	9	6	0	R\$ 3.343,08	R\$ 160.000,00
69		Rua Galilea, 67	092014	Jd Betania	52,00	1	3	4	9	6	0	R\$ 2.884,61	R\$ 150.000,00
70		Rua Atanasio Soares, 3395, bloco 1 3º A-cobertura	10.2014	Jd Maria Eugenia	69,00	1	4	3	10	5	0	R\$ 2.898,55	R\$ 200.000,00
71		Rua Atanasio Soares, 3395, bloco 3- 1º A	10.2014	Jd Maria Eugenia	42,25	1	5	3	10	5	0	R\$ 4.023,66	R\$ 170.000,00
72		Rua Adolfo Massaglia, 800 bloco 19 apto 201	10.2014	Vossoroca	43,51	1	3	3	10	6	0	R\$ 3.332,56	R\$ 145.000,00
73	*	Rua Seraphina Milego latorre 832	10.2014	Jd Vera Cruz	55,00	1	3	3	10	4	0	R\$ 3.418,18	R\$ 188.000,00
74		Av. Santa Cruz, 404	102014	Jd Vera Cruz	90,00	2	4	3	10	5	0	R\$ 2.888,88	R\$ 260.000,00
75		Av. Giseli Const., 430- Alpha Club	112014	Vossoroca/Votorantim	68,71	2	4	3	11	6	2	R\$ 3.638,48	R\$ 250.000,00
76		Av. Giseli Const., 430- Alpha Club	112014	Vossoroca/Votorantim	56,00	1	4	3	11	6	2	R\$ 3.214,28	R\$ 180.000,00
77		Av. Giseli Const., 430- Alpha Club	112014	Vossoroca/Votorantim	56,00	2	4	3	11	6	2	R\$ 3.750,00	R\$ 210.000,00
78		Rua João Delgado Hidalgo, 164	112014	Pq.Tres Meninos	64,57	1	5	3	11	5	2	R\$ 3.329,71	R\$ 215.000,00
79		Rua Augusto Lipel, 1700, bloco F - ap 42	112014		61,60	1	5	3	11	5	1	R\$ 3.409,09	R\$ 210.000,00

Dado	descarta dos	Endereço	Complemento	Bairro	Área Privativa	Total Vagas	Padrão Acabame nto	Localizaç ão	Data do Evento	Estado Conserva ção	Elevador	Valor UNITÁRIO O R\$/m2	Valor Total
80	*	Rua Cristovan Colombo, 159, apto 02	112014	Res. Caravelas	56,30	1	4	4	11	6	0	R\$ 3.285,96	R\$ 185.000,00
81		Av. Giseli Const. 430- Alpha Club -C 62	122014	Vossoroca	68,71	1	3	3	12	6	2	R\$ 2.765,24	R\$ 190.000,00
82		Av. Giseli Const. 430- Alpha Club -C 52	122014	Vossoroca	68,71	2	4	3	12	6	2	R\$ 3.201,86	R\$ 220.000,00
83		Rua Luiza Matielo Hanser, 200, apto 154	012015	Pgliato	72,83	1	5	2	13	5	2	R\$ 3.638,61	R\$ 265.000,00
84	*	Rua Luiza Matielo Hanser, 200, apto 154	012015	Pgliato	53,00	1	6	2	13	5	2	R\$ 5.000,00	R\$ 265.000,00
85	*	Rua Luiza Matielo Hanser, 200, apto 154	012015	Pgliato	53,00	1	6	2	13	5	2	R\$ 5.188,67	R\$ 275.000,00
86		Ref. 36868- Reis Imoveis	032015	Centro	96,00	2	5	1	15	5	2	R\$ 4.427,08	R\$ 425.000,00
87	*	Ref.05429-www.Emaximovel.com.br	cond. Espaço e Arte	Centro	407,29	3	6	1	15	5	3	R\$ 2.872,64	R\$ 1.170.000,00
88	*	Ref. 37136-Reis Imov eis		Centro	172,00	2	5	1	15	5	1	R\$ 2.616,27	R\$ 450.000,00
89	*	Ref.50615-Emaximovel		Centro	490,00	3	5	1	15	5	2	R\$ 1.938,77	R\$ 950.000,00
90	*	Rua da Penha 1242, apto 31	Edif Dona Martha	Centro	182,38	2	6	1	15	5	1	R\$ 3.563,98	R\$ 650.000,00
91	*	Rua Atanasio Soares, 1460	Edif. B Ayres e Montevide	Vila Olimpia	58,74	1	3	4	15	5	0	R\$ 2.723,86	R\$ 160.000,00
92	*	Rua Nicanor Marques, 100	Cond Spazio Di Napoli	Terra Vermelha	61,00	1	3	4	15	6	0	R\$ 3.114,75	R\$ 190.000,00
93	*	Rua Nicanor Marques, 100	Cond Spazio Di Napoli	Terra Vermelha	56,00	1	4	4	15	6	0	R\$ 3.571,42	R\$ 200.000,00
94	*	Av. Angelica, 372	Cond.Santos Dumont	Vila Angelica	48,00	0	2	4	15	3	0	R\$ 2.500,00	R\$ 120.000,00
95	*	Av. Elias Maluf, 3834	amostra	Wanel Vile 5	25,00	1	4	5	16	6	0	R\$ 4.240,00	R\$ 106.000,00
96		Av. Elias Maluf, 3704	amostra	Wanel Vile 5	43,00	1	4	4	16	6	0	R\$ 3.372,09	R\$ 145.000,00
97		Rua Ademir Alegre,	amostra	Wanel Vile 1	30,00	1	4	4	16	6	0	R\$ 3.833,33	R\$ 115.000,00
98	*	Av. Elias Maluf, 3834	avaliando	Wanel Vile 5	26,65	1	3	5	16	6	0	R\$ 4.090,05	R\$ 109.000,00
99	*	Rua Adolfo Massaglia -Parque Sicilia -2º andar	032014	Vossoroca	45,60	1	4	3	3	6	0	R\$ 3.289,47	R\$ 150.000,00
100	*	Rua prof. Antonio Rodrigues Claro, 230, apto 76	avaliando	Jd São Carlos	53,80	1	4	2	16	6	2	R\$ 4.275,09	R\$ 230.000,00
101		Rua Sergio Lamarca, 240-cond arvores amazonia	072015	Jd São Carlos	51,00	1	3	3	19	6	2	R\$ 3.137,25	R\$ 160.000,00
102	*	Rua prof. Antonio Rodrigues Claro, 230, vista gard	amostra-vista garden	Jd São carlos	53,80	1	3	2	19	6	1	R\$ 3.996,28	R\$ 215.000,00
103		Av. Elias Maluf, 3100	avaliando	Wanel Vile 5	49,92	1	3	5	20	6	0	R\$ 2.804,48	R\$ 140.000,00
104	*	Rua Joaquim Carvalho Gil,	amostra	Wanel Vile 5	52,00	1	4	5	20	6	0	R\$ 3.269,23	R\$ 170.000,00
105	*	Rua Valdomiro Ferasesi, 455-	avaliando	wanel Vile 4	52,27	1	4	4	21	6	1	R\$ 3.175,81	R\$ 166.000,00
106	*	Rua Joao Ribelroi de Barros, 1000-Edif Manaus 115	avaliando	Vila Odím-Cond. Planalto	49,70	1	3	4	21	3	0	R\$ 2.152,91	R\$ 107.000,00
107		Rua Carlos Gardel, 51- Res. Speciale	amostra com foto	Vila Leopoldina	48,00	1	4	4	23	5	0	R\$ 3.229,16	R\$ 155.000,00
108	*	Rua Jose Iran Mariano dos Santos, 41 - 1ª A.	amostra com foto	Vila Leopoldina	67,00	1	5	4	23	4	0	R\$ 3.432,83	R\$ 230.000,00
109	*	Rua Jose Iran Mariano dos Santos 41, terreo	amostra com foto	Vila Leopoldina	67,00	1	4	4	23	4	0	R\$ 2.686,56	R\$ 180.000,00
110		Rua Limeira, 35- Eucalipto pto 13	12.2015	Jd Leocádia	55,52	1	3	4	24	3	0	R\$ 2.341,49	R\$ 130.000,00
111		Rua Benedito Dias Batista, 130- apto 26	012016	Jd Betania	52,00	1	4	5	25	5	0	R\$ 2.884,61	R\$ 150.000,00
112		Rua Benedito Dias Batista, 130- apto 26	012016	Jd Betania	52,00	1	4	5	25	5	0	R\$ 2.884,61	R\$ 150.000,00
113		Rua Izabel Maria do E. Santo, 91-1.A	amostra 022016	Jd Hungares	68,00	1	4	4	26	5	0	R\$ 2.867,64	R\$ 195.000,00
114		R. M. Salgado Filho, 808-Platinum-6 andar	6º andar	Jd Hungares	49,00	1	4	4	26	6	1	R\$ 3.387,75	R\$ 166.000,00
115		R. M. Salgado Filho, 808-Platinum-terreo	terreo	Jd Hungares	49,00	1	4	4	26	6	1	R\$ 2.979,59	R\$ 146.000,00
116		R. Armando Rizzo, 440-Ilha Bela - terreo	avaliando	Jd HUNGares	38,77	1	4	4	26	6	0	R\$ 3.507,86	R\$ 136.000,00
117		R. Armando Rizzo, 440-Ilha Bela - 4 and	avaliando	Jd HUNGares	47,28	1	4	4	26	6	0	R\$ 3.291,03	R\$ 155.600,00
118		R. Armando Rizzo, 440-Ilha Bela - 2 and	avaliando	Jd HUNGares	47,28	1	4	4	26	6	0	R\$ 3.335,44	R\$ 157.700,00

Dado	descartados	Endereço	Complemento	Bairro	Área Privativa	Total Vagas	Padrão Acabamento	Localização	Data do Evento	Estado Conservação	Elevador	Valor UNITÁRIO R\$/m2	Valor Total
119		R. Armando Rizzo, 440-Ilha Bela - 1 andar	avaliando	Jd HUNGares	47,28	1	4	4	26	6	0	R\$ 3.362,94	R\$ 159.000,00
120		rua dr. joao tavares, 158 -	amostra c/foto	Vila Espirito Sarto	80,00	1	3	3	26	5	0	R\$ 2.612,50	R\$ 209.000,00
121		Av. Maria Lopes Castilho, 213-ap40	avaliando	Vila Espirito Sarto	58,99	1	4	3	26	6	0	R\$ 3.390,40	R\$ 200.000,00
122		Av. Maria Lopes Castilho, 213-ap40	pesquisa	Vila Espirito Sarto	58,99	1	4	3	26	6	0	R\$ 3.390,40	R\$ 200.000,00
123	*	Rua Maria REgina de Campos, 94- casa 12	avaliando	Jd Regente/Edem	66,00	1	4	5	26	6	0	R\$ 2.378,78	R\$ 157.000,00
124		Rua Maria REgina de Campos, 94- 14 casa	avaliando	Jd Regente/Edem	69,00	1	4	5	26	6	0	R\$ 2.753,62	R\$ 190.000,00
125		Rua Neide Ap. SZ. Marques, 155, apto 24	Particular	Jd Serema	52,76	2	4	4	27	5	0	R\$ 3.411,67	R\$ 180.000,00
126		Rua Sergio Lamarca 240 - cobertura	Cond. Arvores da Amazonia	Jd São Carlos	102,18	2	2	3	9	6	1	R\$ 2.339,00	R\$ 239.000,00
127		Rua Sergio Lamarca 240 - ap tipo	Cond. Arvores da Amazonia	Jd São Carlos	51,09	1	2	3	9	6	1	R\$ 2.720,68	R\$ 139.000,00
128	*	Rua Sergio Lamarca 240 - cobertura	Cond. Arvores da Amazonia	Jd São Carlos	102,18	2	3	3	27	6	1	R\$ 3.055,39	R\$ 312.200,00
129		Rua Sergio Lamarca 240 - ap tipo	Cond. Arvores da Amazonia	Jd São Carlos	51,09	1	3	3	27	6	2	R\$ 3.174,78	R\$ 162.200,00
130		Av. Adolpho Massaglia, 800- bloc1 apto 408	Pq. Cecilia	Vossoroca	43,51	1	4	3	27	5	0	R\$ 3.447,48	R\$ 150.000,00
131		Av. Gal Osorio 1250 - Edif Genebra Apto 21	Con.Vila Suíça	Trujillo	54,17	1	4	2	32	6	0	R\$ 3.968,98	R\$ 215.000,00
132		Av. Santa Cruz, 995, apto 02 bloco 3	Res. Terras de Vera Cruz	São Marcos	54,43	1	4	3	32	5	0	R\$ 3.380,48	R\$ 184.000,00
133		Av. Santa Cruz, 995, apto 02 bloco 3	Res. Terras de Vera Cruz	São Marcos	54,43	1	4	3	32	5	0	R\$ 3.251,88	R\$ 177.000,00
134	*	Rua Horacio Cenci, 500-	Edif.Exclusive Campolim	Campolim	77,00	2	5	1	32	6	2	R\$ 5.038,96	R\$ 388.000,00
135		Rua Horacio Cenci, 500-	Edif.Exclusive Campolim	Campolim	68,00	2	5	1	32	6	2	R\$ 5.044,11	R\$ 343.000,00
136	*	Rua Horacio Cenci, 468	Edif. Apha	Campolim	93,00	2	4	1	32	6	0	R\$ 4.032,25	R\$ 375.000,00
137		R.Benedicto Wenceslau Mendes, 171- Vaqueano C 13	Portal Bandeirantes	Cerrado	53,47	1	3	3	22	5	0	R\$ 2.992,33	R\$ 160.000,00
138		R.Benedicto Wenceslau Mendes, 171- Vaqueano A 33	Portal Bandeirantes	Cerrado	53,47	1	3	3	32	4	0	R\$ 2.898,82	R\$ 155.000,00
139		R.Benedicto Wenceslau Mendes, 171- Vaqueano C 24	Portal Bandeirantes	Cerrado	53,47	1	3	3	32	4	0	R\$ 2.805,31	R\$ 150.000,00
140		Av. Betania 295	amostra c/ foto	Jd Betania	50,00	1	4	4	32	6	0	R\$ 3.100,00	R\$ 155.000,00
141		R.Dr. Tolstoi de Carvalho e Mello (	avaliando	Jd Betania	58,07	1	4	4	32	6	0	R\$ 2.927,50	R\$ 170.000,00
142		R.Dr. Tolstoi de Carvalho e Mello (	avaliando	Jd Betania	58,04	2	4	4	32	6	0	R\$ 3.426,94	R\$ 198.900,00
143		R.Dr. Tolstoi de Carvalho e Mello (	avaliando	Jd Betania	61,39	1	4	4	32	6	0	R\$ 2.855,51	R\$ 175.300,00
144		R.Dr. Tolstoi de Carvalho e Mello (	avaliando	Jd Betania	61,39	2	4	4	32	6	0	R\$ 3.334,41	R\$ 204.700,00
145		Rua Jose João Mira Doimíngues, 159 - apto 44 E-3	amostra c/ foto	Jd Brasília	70,00	1	3	4	33	4	0	R\$ 2.285,71	R\$ 160.000,00
146	*	Rua Jose João Mira Doimíngues, 159 - apto 24	amostra c/ foto	Jd Brasília	70,00	2	4	4	33	5	0	R\$ 3.571,42	R\$ 250.000,00
147		Rua Joao Bolognese, 274	amostra c/ foto	Lopes de Oliveira	56,00	1	4	4	33	6	0	R\$ 3.125,00	R\$ 175.000,00
148		Rua Manoel Gutierrez, 248	amostra c/ foto	Lopes de Oliveira	56,00	1	4	4	33	5	0	R\$ 2.857,14	R\$ 160.000,00
149		Av. Betania 295 - terreo	amostra c/ foto	Jd Betania	50,00	1	4	4	32	6	0	R\$ 3.060,00	R\$ 153.000,00
150		R. Dr. Tolstoi de Carvalho Melo, 100-kitnets	amostra c/ foto / terreo	Jd Betania	40,00	1	4	4	33	6	0	R\$ 3.250,00	R\$ 130.000,00
151		R.Laura Maieko Cook, 601-	vistoriado	Moradas das Americas	59,80	1	4	4	35	5	0	R\$ 2.759,19	R\$ 165.000,00
152	*		pesquisa Net	Wanel Vile 5	25,00	1	4	4	35	6	0	R\$ 4.720,00	R\$ 118.000,00

Dado	descarta dos	Endereço	Complemento	Bairro	Área Privativa	Total Vagas	Padrão Acabame nto	Localizaç ão	Data do Evento	Estado Conserva ção	Elevador	Valor UNITÁRI O R\$/m2	Valor Total
153			pesquisa Net	Jd Rodrigo	47,00	1	4	5	35	6	0	R\$ 3.170,21	R\$ 149.000,00
154		R. Dr. Tolstoi de Carvalho Melo, 100-kitnets	amostra c/ foto / 1 andar	Jd Betania	40,00	1	4	4	35	6	0	R\$ 3.372,50	R\$ 134.900,00
155		Rua Manoel Gutierrez, 248	amsotra c/ foto	Lopes de Oliveira	56,00	1	4	4	35	4	0	R\$ 2.857,14	R\$ 160.000,00
156		Rua Joao Belagnese, 274	amostra c/ foto	Vila Helena	56,00	1	4	4	35	6	0	R\$ 3.125,00	R\$ 175.000,00
157		Av. Betania 295 - 1 andar	amostra c/ foto	Jd Betania	50,00	1	4	4	35	6	0	R\$ 3.100,00	R\$ 155.000,00
158	*	Rua Claudio Cacace, 91-Res. Ilumina	avaliando	Jd Rodrigo	33,21	1	4	5	35	6	0	R\$ 3.583,25	R\$ 119.000,00
159	*	Rua Claudio Cacace, 91-Res. Ilumina	avaliando	Jd Rodrigo	21,46	1	4	5	35	6	0	R\$ 4.333,64	R\$ 93.000,00
160	*	Rua Claudio Cacace, 91-Res. Ilumina	avaliando	Jd Rodrigo	26,55	1	4	5	35	6	0	R\$ 3.954,80	R\$ 105.000,00
161		Rua Xavier de Toledo, 280 apto 13	102016	Jd Ferreira	65,00	1	5	3	35	5	0	R\$ 3.538,46	R\$ 230.000,00
162		Rua Primeiro de Maio, 103-	amostra c/ foto	C. Parque	55,00	1	4	3	35	5	0	R\$ 3.363,63	R\$ 185.000,00
163		R Augusto Franco, Edulf Flamboyen, apto 506	012014	VI Amelia	59,00	1	4	2	35	5	2	R\$ 3.559,32	R\$ 210.000,00
164		Rua Nazaré, 62	vistoriado	Jd Betania	51,30	1	4	4	35	6	0	R\$ 3.118,90	R\$ 160.000,00
165		Av. Eng.Carlos Reinaldo Mendes, 2400	torre de malaga	Alto Boa Vista	54,00	1	3	3	38	6	2	R\$ 3.129,62	R\$ 169.000,00
166	*	Rua Dr. Lyscio Brandão Camargo, 106 apto 2	amostra c/ foto	Sta Rosalia	80,25	2	4	3	39	5	0	R\$ 2.741,43	R\$ 220.000,00
167	*	Rua Dr. Lyscio Brandão Camargo, 106 apto 3	amostra c/ foto	Sta Rosalia	64,00	2	4	3	39	5	0	R\$ 3.125,00	R\$ 200.000,00
168	*	Rua Dr. Lyscio Brandão Camargo, 106 apto 22	amostra c/ foto	Sta Rosalia	80,25	2	4	4	39	5	0	R\$ 2.492,21	R\$ 200.000,00
169		Rua Dr. Lyscio Brandão Camargo, 106 apto 31	amostra c/ foto	Sta Rosalia	64,00	2	4	4	39	5	0	R\$ 2.968,75	R\$ 190.000,00
170	*	Rua Antonio Perez Hernandes, 300- apto 13 torre B	vistoriado	Campolim	194,34	3	7	1	39	6	3	R\$ 4.888,34	R\$ 950.000,00
171	*	R. Salvador Milego, 120Res. Nature	1 andar	Jd Vera Cruz	80,00	2	4	2	40	6	1	R\$ 3.424,12	R\$ 273.930,00
172		R. Salvador Milego, 120Res. Nature	3 andar	Jd Vera Cruz	80,00	2	4	2	40	6	1	R\$ 3.646,62	R\$ 291.730,00
173		R. Salvador Milego, 120Res. Nature	5 andar	Jd Vera Cruz	80,00	2	4	2	40	6	1	R\$ 3.869,12	R\$ 309.530,00
174	*	R. Salvador Milego, 120Res. Nature	7 andar	Jd Vera Cruz	80,00	2	4	2	40	6	1	R\$ 4.091,62	R\$ 327.330,00
175	*	Alameda Kenworthy -kitinetes	Res. Rose Field	Sta Rosalia	44,00	1	4	2	42	6	0	R\$ 3.409,09	R\$ 150.000,00
176		Rua Neide de Barros Lunkwites, 101- 12	Res. Nicolas Enzo	Wanel Vile 2	32,91	1	4	4	44	6	0	R\$ 3.798,23	R\$ 125.000,00
177		Alameda Jorge Campestrini, 131- apto 12	vistoriado	Cidade Jardim	37,41	1	4	4	44	6	0	R\$ 3.608,66	R\$ 135.000,00
178		Rua Comendador Vicente do amaral, 2929-Apto 14 B	Avaliando BB	Ecopark Residencial	46,22	1	4	4	44	6	2	R\$ 3.288,61	R\$ 152.000,00
179		Rua Guanabara, x Amato Perrela,	C/ FOTO	V. Progresso	47,00	1	4	3	45	6	1	R\$ 3.510,63	R\$ 165.000,00
180	*	Alameda Kenworthy 297-kitinetes -6 vistoriado	Res. Rose Field	Sta Rosalia	39,16	1	4	2	45	6	0	R\$ 3.702,75	R\$ 145.000,00
181	*	R.Dr. Lineu Mattos Silveira, 120 - 94	Res. Vilagio Simone	Jd Helena Cristina	66,49	2	5	2	51	6	1	R\$ 4.842,83	R\$ 322.000,00
182		R.Dr. Lineu Mattos Silveira, 120 - 34	Res. Vilagio Simone	Jd Helena Cristina	66,49	2	5	2	51	6	1	R\$ 4.286,35	R\$ 285.000,00
183		Rua Orsini Bertanha, 80- APTO 02	Res. Bertanha-kit 3	Jd Bertanha	34,42	1	4	4	51	6	0	R\$ 3.631,60	R\$ 125.000,00
184	*	Rua Laureano da Silveira Bialdi, 75	vistoriado	Vila Mencacci	67,56	1	4	2	55	5	0	R\$ 2.960,33	R\$ 200.000,00
185	*	Rua Atanázio Soares, 3395 - bl 3 apto 21		Jd. Maria Eugênia	41,82	1	4	3	58	5	0	R\$ 4.065,04	R\$ 170.000,00
186	*	Rua Comendador Vicente do amaral, 2929-Apto 151-	Avaliando BB	Ecopark Residencial	46,22	2	4	4	58	6	2	R\$ 3.872,78	R\$ 179.000,00
187	*	Rua Serafim Banieli, 1080	plantão	Recreio Sorocabano	45,15	1	3	4	59	6	0	R\$ 3.344,40	R\$ 151.000,00

Dado	descarta dos	Endereço	Complemento	Bairro	Área Privativa	Total Vagas	Padrão Acabamento	Localização	Data do Evento	Estado Conservação	Elevador	Valor UNITÁRIO O R\$/m2	Valor Total
188		Rua Adolpho Massaglia, 800, apto 302-bloco 20	Cond. Sisilia	Vossoroca	43,51	1	3	3	63	5	0	R\$ 3.286,60	R\$ 143.000,00
189		Rua Adolpho Massaglia 800, -mobilia	Cond. Sisilia	Vossoroca	43,51	1	4	3	63	5	0	R\$ 3.677,31	R\$ 160.000,00
190		imobiliariarealbrasil.com.br - ref K008	Kitnet	Wanel Ville	36,00	1	4	4	64	6	0	R\$ 3.416,66	R\$ 123.000,00
191	*	imobiliariarealbrasil.com.br - ref K020	Kitnet	Jd. Gramado	32,00	1	4	5	64	6	0	R\$ 3.890,62	R\$ 124.500,00
192		imobiliariarealbrasil.com.br - ref K018	Kitnet	Jd. Simus	34,00	1	4	4	64	6	0	R\$ 3.676,47	R\$ 125.000,00
193	*	imobiliariarealbrasil.com.br - ref K004	Kitnet	Jd. São Paulo	30,00	1	4	4	64	6	0	R\$ 4.000,00	R\$ 120.000,00
194		imobiliariarealbrasil.com.br - ref KT127	Kitnet	Trujilo	40,00	1	4	4	64	6	0	R\$ 3.375,00	R\$ 135.000,00
195		Rodov Joao Leme dos Santos 1400-b18-101	Spazio Splendido	Vossoroca	50,38	1	3	4	64	4	0	R\$ 2.778,88	R\$ 140.000,00
196	*	Rua Vairo de Biagi, 131, apto 14	Edificio Napoli	Campolim	74,00	2	5	2	65	6	0	R\$ 3.783,78	R\$ 280.000,00
197	*	Rua Vairo de Biagi, 131, apto 32	avaliando	Campolim	73,70	2	4	2	65	6	0	R\$ 3.120,75	R\$ 230.000,00
198		Rua Austria, 150 - apto 33	vistoriado	Jd. Europa	30,60	1	4	3	65	6	0	R\$ 4.084,96	R\$ 125.000,00
199	*	Rua Austria, 150 - apto 33	vistoriado	Jd. Europa	30,60	1	4	3	65	6	0	R\$ 4.411,76	R\$ 135.000,00
200		Rua Cláudio Bismara, 59, apto 12	vistoriado	Jd Guarujá	46,42	1	4	3	66	6	0	R\$ 3.791,46	R\$ 176.000,00
201		Rua Comendador Vicente Amaral 2290	amostra	Jd. Guarujá	52,00	1	4	3	66	4	1	R\$ 3.269,23	R\$ 170.000,00
202	*	RUA MAESTRO BENEDITO CAMARGO, 91 - BLOCO 8	COND. PASSAROS	JD GUADALAJARA	39,91	1	3	4	68	4	0	R\$ 5.762,96	R\$ 230.000,00
203	*	RUA MAESTRO BENEDITO CAMARGO, 91 - BLOCO 8	COND. PASSAROS	JD GUADALAJARA	39,91	1	3	4	68	4	0	R\$ 3.583,06	R\$ 143.000,00
204		CONDOMÍNIO PARQUE SICÍLIA, Votorantim - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vossoroca-bairros-votorantim-com-garagem-43m2-venda-RS145000-id-2457717624/?_vt=ranking:default		43,00	1	3	3	72	4	0	R\$ 3.372,09	R\$ 145.000,00
205		CONDOMÍNIO PARQUE SICÍLIA, Votorantim - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vossoroca-bairros-votorantim-com-garagem-47m2-venda-RS170000-id-2458612481/?_vt=ranking:default		47,00	1	4	3	72	5	0	R\$ 3.617,02	R\$ 170.000,00
206	*	CONDOMÍNIO PARQUE SICÍLIA, Votorantim - SP	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vossoroca-bairros-votorantim-com-garagem-49m2-venda-RS170000-id-2457920523/?_vt=ranking:default		49,00	1	6	3	72	5	0	R\$ 3.469,38	R\$ 170.000,00
207	*	Avenida Cristiano Vieira Pedrico 560, Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-guilherme-2947225221.html		49,00	1	2	3	101	3	1	R\$ 3.673,46	R\$ 180.000,00
208		AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 560 , Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-guilherme-votorantim-sp-2950121300.html		50,00	1	4	3	101	5	1	R\$ 3.200,00	R\$ 160.000,00
209	*	Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-guilherme-2962050465.html		60,00	1	4	3	101	5	1	R\$ 2.750,00	R\$ 165.000,00
210		Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-guilherme-2950104271.html		52,00	1	4	3	101	5	1	R\$ 3.173,07	R\$ 165.000,00
211	*	Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-guilherme-2947147468.html		47,00	1	3	3	101	5	1	R\$ 3.617,02	R\$ 170.000,00
212	*	Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-vila-guilherme-2947432682.html		49,00	1	4	3	101	5	1	R\$ 3.061,22	R\$ 150.000,00
213	*	Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-venda-ou-permuta-2dsts-votorantim-sp-2938120642.html		50,00	1	5	3	101	6	1	R\$ 3.400,00	R\$ 170.000,00
214		Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-vila-guilherme-2947428088.html		53,00	1	6	3	101	6	1	R\$ 3.962,26	R\$ 210.000,00
215		AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 560 , Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-residencial-ilha-de-malaga-em-2947602015.html		52,00	1	3	3	101	5	1	R\$ 3.076,92	R\$ 160.000,00

Dado	descarta dos	Endereço	Complemento	Bairro	Área Privativa	Total Vagas	Padrão Acabamento	Localização	Data do Evento	Estado Conservação	Elevador	Valor UNITÁRIO R\$/m2	Valor Total
216		AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 560, Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-guilherme-votorantim-sp-2948667258.html		50,00	1	6	3	101	6	1	R\$ 3.800,00	R\$ 190.000,00
217	*	AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 560, Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-condominio-ilha-de-malaga-2958748839.html		53,00	1	5	3	101	5	1	R\$ 3.962,26	R\$ 210.000,00
218	*	AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 560, Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-ilha-de-malaga-votorantim-2945486585.html		52,00	1	6	3	101	6	1	R\$ 4.288,46	R\$ 223.000,00
219		AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 560, Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-ilha-de-malaga-votorantim-sp-2963204193.html		50,00	1	4	3	101	5	1	R\$ 3.300,00	R\$ 165.000,00
220	*	Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamentos-para-venda-vila-guilherme-votorantim-2949443819.html		75,00	1	4	3	101	5	1	R\$ 2.066,66	R\$ 155.000,00
221		Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-apartamento-vila-guilherme-votorantim-sp-2947363703.html		52,00	1	5	3	101	6	1	R\$ 3.557,69	R\$ 185.000,00
222	*	Up Club Residencial	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-51-m-sup2-por-2964958797.html		51,00	1	4	3	101	5	1	R\$ 4.705,88	R\$ 240.000,00
223		Apartamento - Vila Guilherme	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-50-m-sup2-por-2945174453.html		50,00	1	5	3	101	6	1	R\$ 3.500,00	R\$ 175.000,00
224		AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 550, Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-guilherme-2947150264.html		56,00	1	5	3	101	6	1	R\$ 3.446,42	R\$ 193.000,00
225		AVENIDA CRISTIANO VIEIRA PEDRICO 550, Vila Guilherme, Votorantim	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-na-ilha-de-malaga-em-2959413754.html		50,00	1	6	3	101	6	1	R\$ 3.800,00	R\$ 190.000,00
226		Avenida Gisele Constantino nº 31 (condomínio residencial Esplanada)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-votorantim-sp-70m2-id-2578197120/		70,00	1	3	2	107	2	1	R\$ 3.214,28	R\$ 225.000,00
227	*	Avenida Gisele Constantino nº 31 (condomínio residencial Esplanada)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-condominio-residencial-esplanada-votorantim-sp-72m2-id-2483511989/		72,00	1	3	2	107	2	1	R\$ 2.638,88	R\$ 190.000,00
228	*	Avenida Gisele Constantino nº 31 (condomínio residencial Esplanada)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-condominio-residencial-esplanada-votorantim-sp-75m2-id-2519941781/		75,00	1	3	2	107	3	1	R\$ 2.800,00	R\$ 210.000,00
229	*	Avenida Gisele Constantino nº 31 (condomínio residencial Esplanada)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-condominio-residencial-esplanada-votorantim-sp-70m2-id-2566631195/		70,00	1	4	2	107	4	1	R\$ 3.571,42	R\$ 250.000,00
230	*	Avenida Gisele Constantino nº 31 (condomínio residencial Esplanada)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-condominio-residencial-esplanada-votorantim-sp-70m2-id-2578520049/		70,00	1	6	2	107	5	1	R\$ 3.285,71	R\$ 230.000,00

Dados coletados no mercado -- Venda

ANEXO V

RESULTADOS DO MODELO ESTATÍSTICO - VENDA

503

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 22/05/2024 às 01:13 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001298-61.2012.8.26.0663 e código eSPk1YHB.

Sumário

1. Estatística Descritiva 1

2. Informações Complementares:..... 3

3. Estatísticas:..... 3

4. Normalidade dos resíduos:..... 3

5. Outliers do modelo de regressão: 3

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média): 3

8. Testes de Hipóteses: 3

9. Correlações Parciais: 4

10. Resíduos da regressão 4

11. Cálculo de Y estimado..... 5

Lista de Figuras

Figura 1 - Gráfico de espalhamento Valor Total x Área Privativa 2

Figura 2 - Gráfico de espalhamento Valor Unitário x Área Privativa 2

Figura 3 - Gráfico de Aderência - Regressão Linear 5

Figura 4 - Gráfico de resíduos - Regressão Linear 5

1. Estatística Descritiva

Variável	Média	Mínimo	Máximo
Area privativa	57,03	30,00	102,00
Vagas de garagem	1	1	3
Padrão construtivo	4	2	6
localização	3	1	5
Conservação	5	2	6
Elevador	1	1	2
Data	28	1	107
Valor Unitário	3.261,91	2.111,11	5.044,11
Valor total	185.124,20	95.000,00	425.000,00

501

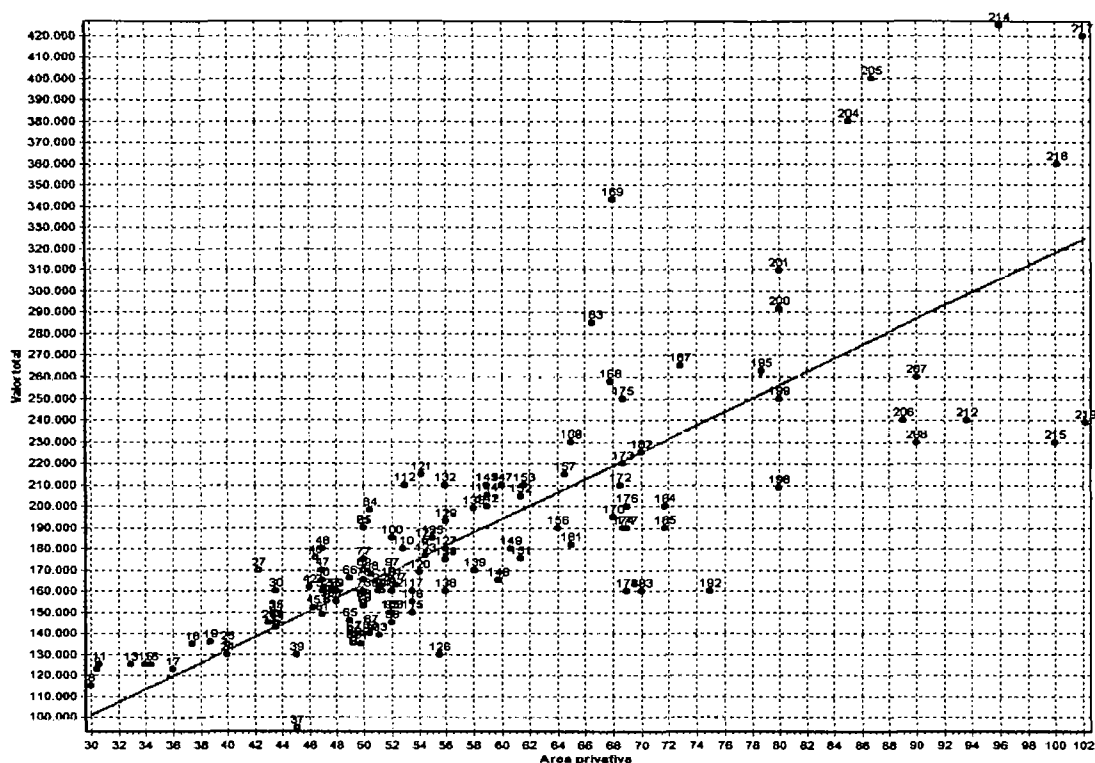


Figura 1 - Gráfico de espalhamento Valor Total x Área Privativa

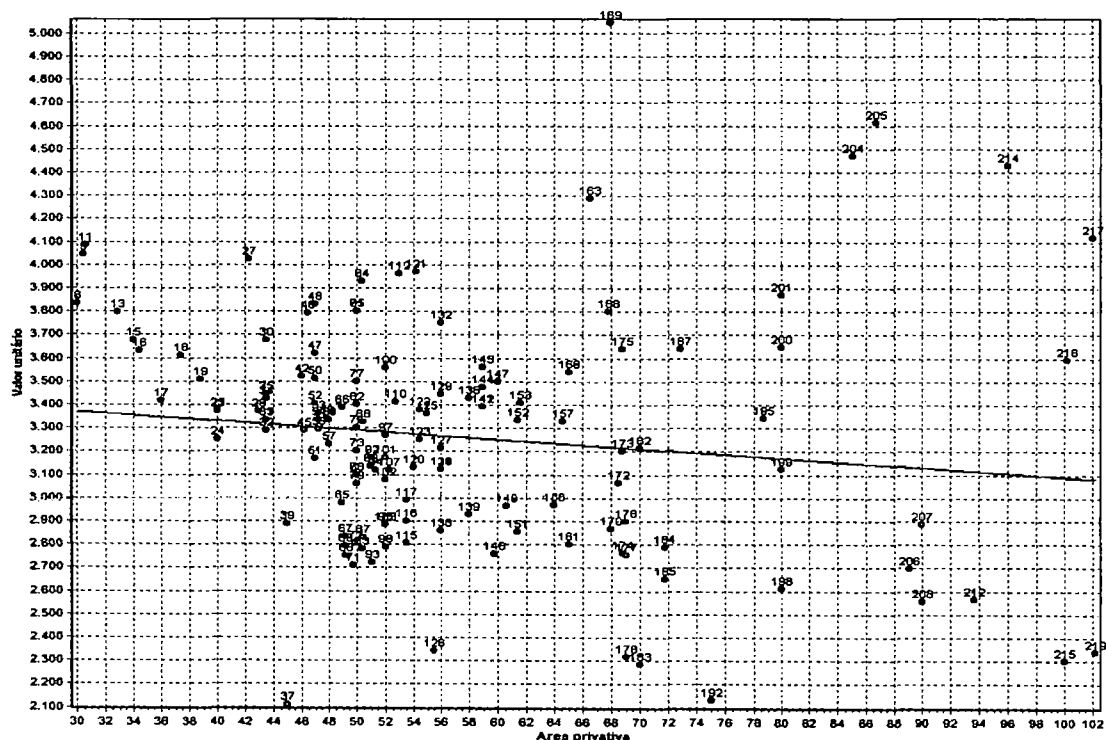


Figura 2 - Gráfico de espalhamento Valor Unitário x Área Privativa

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	230
Dados utilizados no modelo:	143

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9745586 / 0,9745586
Coefficiente de determinação:	0,9497645
Fisher - Snedecor:	364,62
Significância do modelo (%):	0,01

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

5. Outliers do modelo de regressão:

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

6. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	31976860,476	7	4568122,925	364,620
Não Explicada	1691339,183	135	12528,438	
Total	33668199,660	142		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

7.1. Equação de regressão:

Valor unitário = $+9225,87726 - 1174,139175 * \ln(\text{Area privativa}) - 713,3865843 / \text{Vagas de garagem} + 965,6837317 * \ln(\text{Padrão construtivo}) - 1162,074976 * \ln(\text{Localização}) - 92,29958651 / \text{Data} - 2691,210315 / \text{Estado de conservação} - 43,77321123 * \text{Elevador}$

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	-24,72	0,01
Vagas de garagem	$1/x$	-11,47	0,01
Padrão construtivo	$\ln(x)$	18,38	0,01
Localização	$\ln(x)$	-29,42	0,01
Data	$1/x$	-2,37	1,92
Estado de conservação	$1/x$	-10,60	0,01
Elevador	x	-2,76	0,65
Valor unitário	y	38,70	0,01

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,46	0,74
Padrão construtivo	0,05	0,78
Localização	-0,48	0,88
Data	0,21	0,12
Estado de conservação	0,23	0,53
Elevador	0,33	0,18
Valor unitário	-0,16	0,91
Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,07	0,62
Localização	0,40	0,60
Data	-0,16	0,15
Estado de conservação	0,09	0,35
Elevador	-0,32	0,20
Valor unitário	-0,32	0,70
Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Localização	-0,20	0,74
Data	-0,21	0,02
Estado de conservação	-0,23	0,45
Elevador	0,16	0,21
Valor unitário	0,60	0,85
Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Data	-0,15	0,21
Estado de conservação	-0,20	0,70
Elevador	-0,56	0,38
Valor unitário	-0,60	0,93
Correlações parciais para Data	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,05	0,25
Elevador	0,19	0,05
Valor unitário	-0,10	0,20
Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Elevador	-0,05	0,27
Valor unitário	-0,32	0,67
Correlações parciais para Elevador	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,33	0,23

10. Resíduos da regressão

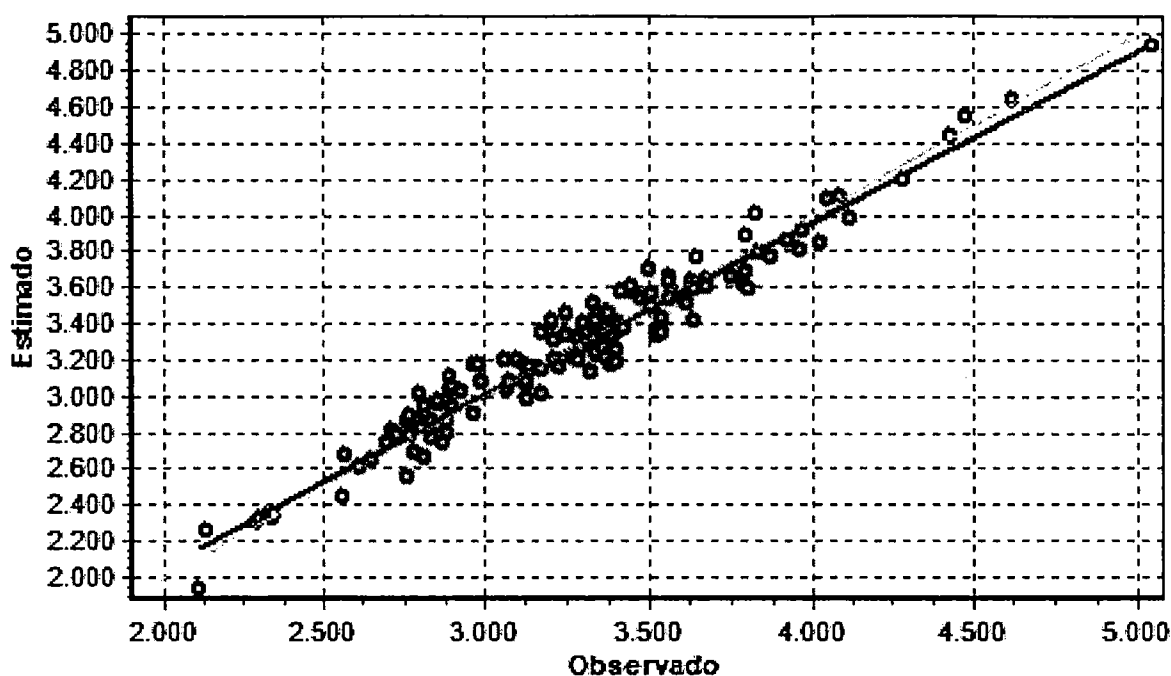


Figura 3 - Gráfico de Aderência - Regressão Linear

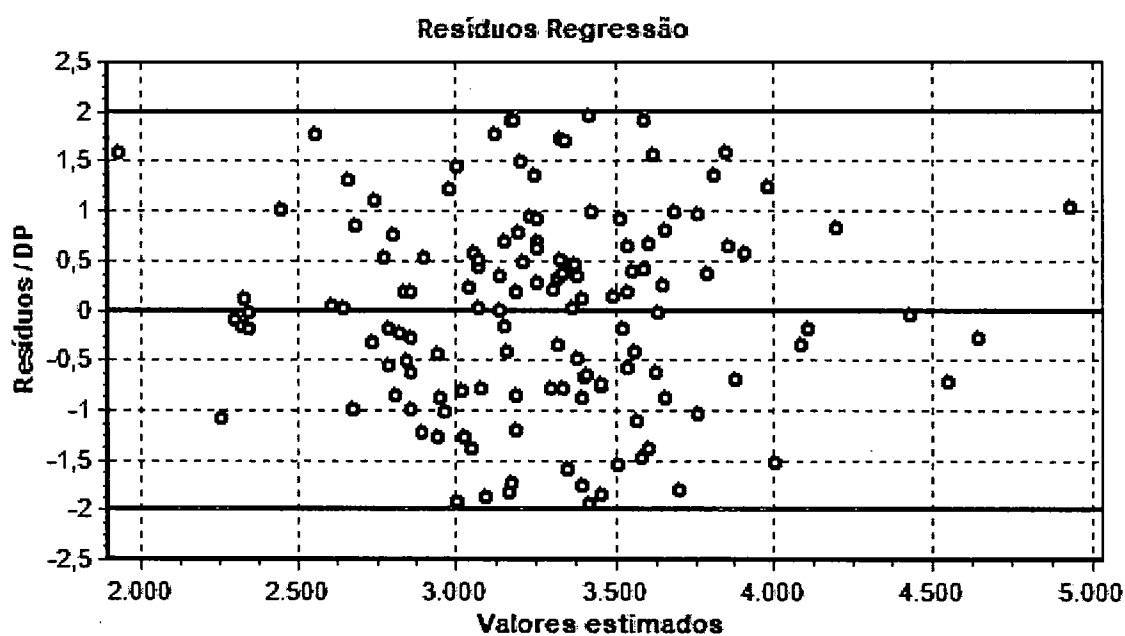


Figura 4 - Gráfico de resíduos - Regressão Linear

11. Cálculo de Y estimado

- **Informações Complementares:** Determinação de valor de venda
- **Equação de regressão / Função estimativa (moda):**

Valor unitário = $+9225,87726 - 1174,139175 * \ln(\text{Area privativa}) - 713,3865843 / \text{Vagas de garagem} + 965,6837317 * \ln(\text{Padrão construtivo}) - 1162,074976 * \ln(\text{Localização}) - 92,29958651 / \text{Data} - 2691,210315 / \text{Estado de conservação} - 43,77321123 * \text{Elevador}$.

- **Dados para a projeção de valores:**

Variáveis	Conteúdo
Area privativa	59,15
Vagas de garagem	1
Padrão construtivo	3
localização	2
Conservação	3
Elevador	1
Data	107

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

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	3.035,63	179.557,51
Mínimo	2.988,42	176.765,04
Máximo	3.082,84	182.349,99
Campo de arbitrio	Unitário	Total
Mínimo	2.580,29	152.624,15
Máximo	3.490,97	206.490,88
Intervalo de Confiança	Unitário	Total
Mínimo	2.988,42	176.765,04
Máximo	3.082,84	182.349,99
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	2.884,57	170.622,32
Máximo	3.186,69	188.492,71
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	3.026,24	179.000,00
Variável base	59,15	

ANEXO V

TABELA PARA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela de Fundamentação/Precisão - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Graus	III	II	I	Pontos obtidos
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	≤30%	≤40%	≤50%	3,12%
Grau de Precisão do Laudo				III



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230156600

1. Responsável Técnico

DIEGO ANHAYA DE BARROS

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **INFOCUS ENGENHARIA E PROJETOS LTDA**

RNP: **2613112000**

Registro: **5069301024-SP**

Registro: **2417173-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça de São Paulo. Comarca de Votorantim**

Endereço: **Avenida LUIZ DO PATROCINO FERNANDES**

Nº: **762**

Complemento:

Bairro: **VILA DOMINGUINHO**

Cidade: **Votorantim**

UF: **SP**

CEP: **18114-001**

Processo Judicial: **0001298-61.2012.8.26.0663** Data de Nomeação: **06/04/2022**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1.560,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida GISELE CONSTANTINO**

Nº: **31**

Complemento: **bloco 1 apto 402**

Bairro: **PARQUE BELA VISTA**

Cidade: **Votorantim**

UF: **SP**

CEP: **18110-650**

Data de Início: **17/12/2022**

Previsão de Término: **16/02/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração	1			
	Avaliação	Edificação	59,15000	metro quadrado
	Laudo	Edificação	59,15000	metro quadrado
Execução	2			
	Vistoria	Edificação	59,15000	metro quadrado
	Perícia	Edificação	59,15000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Perito nomeado pelo TJSP comarca de Votorantim 2ª Vara civil para elaborar o Laudo de avaliação do Imóvel supracitado para venda (processo 0001298-61.2012.8.26.0663) tendo 59,15 m² de área privativa e 70,24m² somado a área comum. A perícia consistiu nas etapas de vistoria, avaliação, e elaboração do Laudo. Método descrito na Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, NBR 14.853-2. Grau de Fundamentação III, Grau de Precisão III-Inferência Estatística

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe:

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Votorantim de *Fevereiro* de *2023*

Local

data

DIEGO ANHAYA DE BARROS - CPF: 383.718.028-03

Tribunal de Justiça de São Paulo, Comarca de Votorantim

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017.18.11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 30/01/2023

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230230156600 Versão do sistema

Impresso em: 30/01/2023 11:05:43

2ª Vara Cível da Comarca de Votorantim

Processo Físico nº: 0001298-61.2012.8.26.0663

Classe – Assunto: Procedimento Sumário / Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Conjunto Residencial Esplanada

Requerido: Sueli Zamaro Gejer

DIEGO ANHAYA DE BARROS, Engenheiro Civil. Nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls 453, vem mui respeitosamente à presença de V. Ex. em cumprimento ao referido despacho:

Esclarecer aos questionamentos fls 522 a 535



Síntese dos quesitos:

Baseado numa pesquisa superficial de 8 dados realizada no site viva real. A parte argumenta que há erro no laudo apresentado e que a média dos valores **avaliados** para venda no referido condomínio é de R\$ 240.000,00.

Que dos inúmeros anúncios e unidades postas para leilão apresentam valores superiores ao apresentado pelo perito.

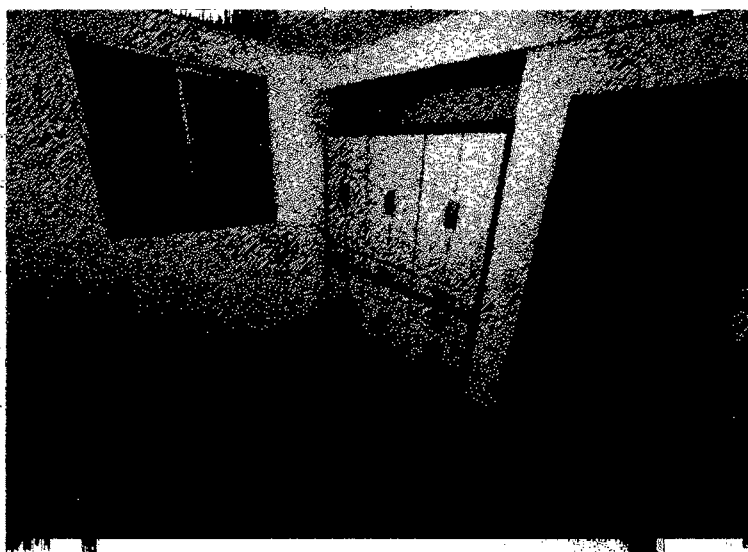
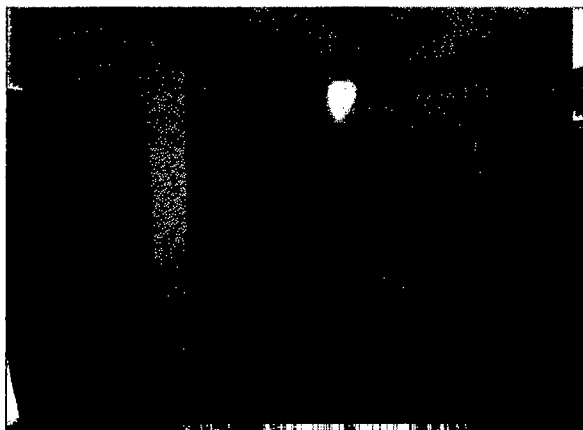
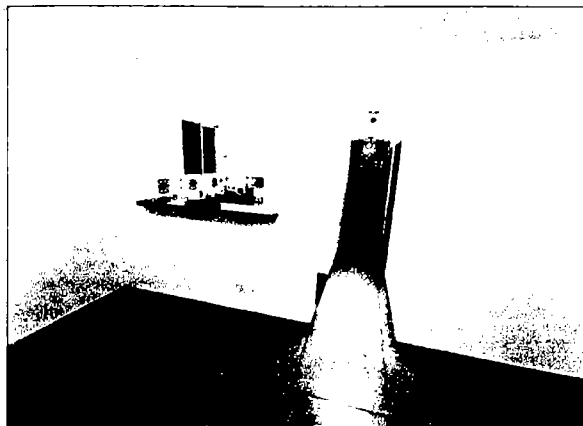
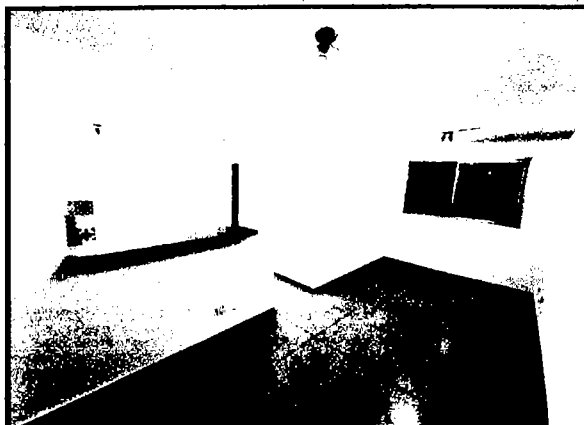
Que não há relatos de aspectos que venham a depreciar o imóvel.

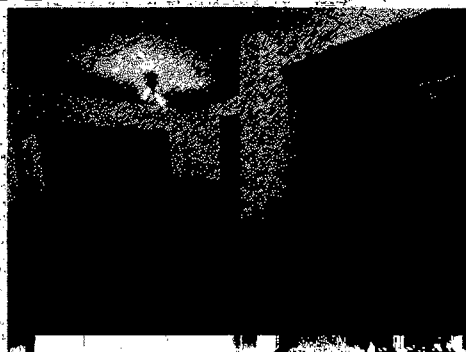
Dos esclarecimentos

Para proceder serão analisados primeiramente os anúncios peticionados pela parte. Onde somente 3 deles mostram fotos, para a verificação foi procurado estes mesmos anúncios e encontrado alguns deles.

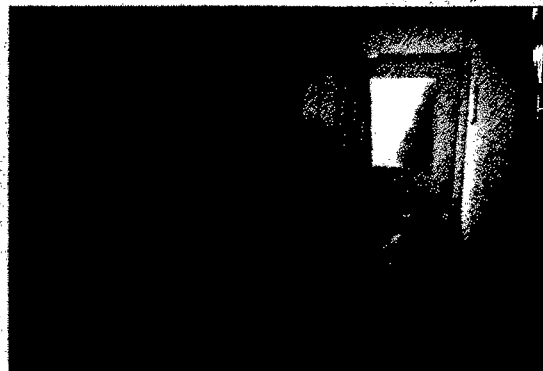
	OFERTA	Área	OBSERVAÇÃO	link
1	R\$ 244.000,00	70,00		Apartamento na Avenida Gisela Constantino 555, Condomínio Residencial Esplanada em Votorantim, por R\$ 244.000 - Viva Real
2	R\$ 265.000,00	70,00	NÃO ENCONTRADO	
3	R\$ 215.000,00	70,00	SEM FOTOS INTERNAS - DESCONSIDERADO	Apartamento na Avenida Gisela Constantino 31, Condomínio Residencial Esplanada em Votorantim, por R\$ 215.000 - Viva Real
4	R\$ 210.000,00	75,00	POUCAS FOTOS INTERNAS	https://www.vivareal.com.br/Imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairros-votorantim-75m2-venda-R\$210000-Id-2518941781/
5	R\$ 230.000,00	70,00	NÃO ENCONTRADO	
6	R\$ 243.800,00	70,00	NÃO ENCONTRADO	
7	R\$ 233.000,00	70,00		Apartamento 70 m² em Condomínio Residencial Esplanada em Votorantim, por R\$ 233.000 - Viva Real
8	R\$ 231.109,67	70,00	ÁREA DO ANÚNCIO CONTRADIÓRIA	

1º anúncio -R\$ 244.000,00

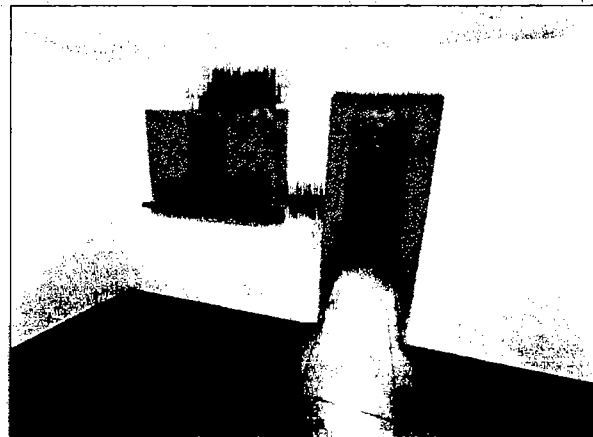
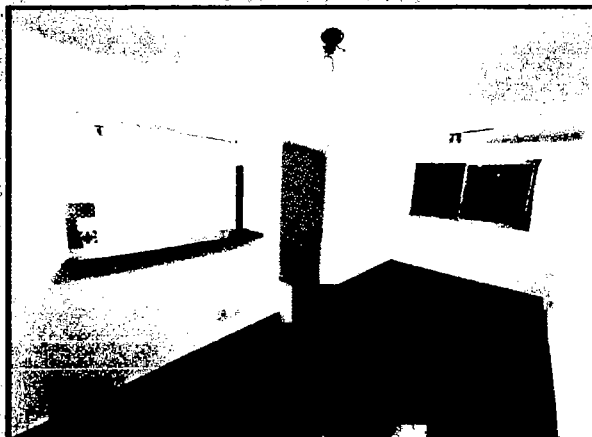




4º anúncio - R\$ 210.000,00



7º anúncio - R\$ 233.000,00 EXATAMENTE O MESMO IMÓVEL DO 1º ANÚNCIO COM UM DIFERENÇA DE R\$ 11.000,00

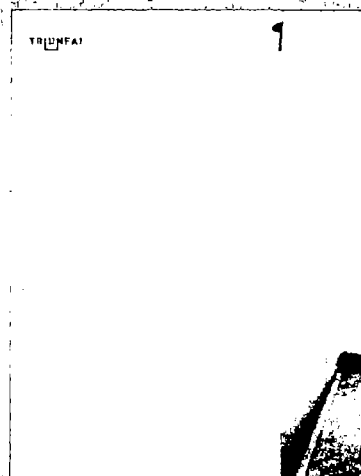
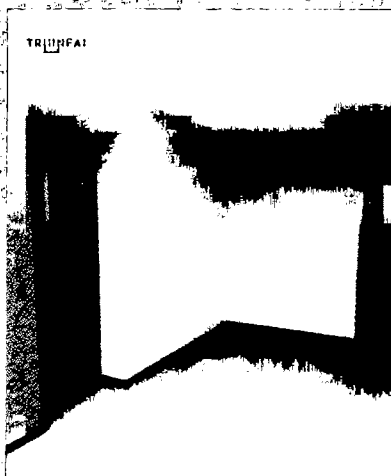


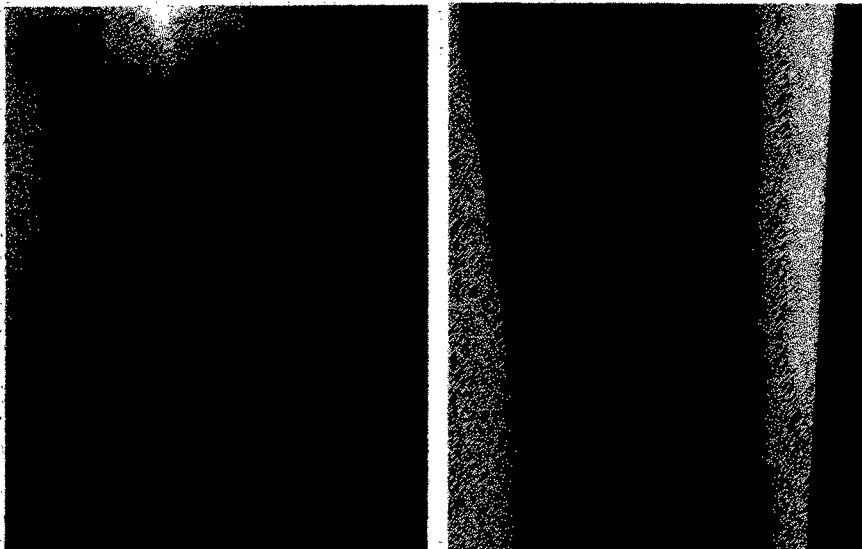


Além dos anúncios trazidos pela ré serão apresentados mais alguns

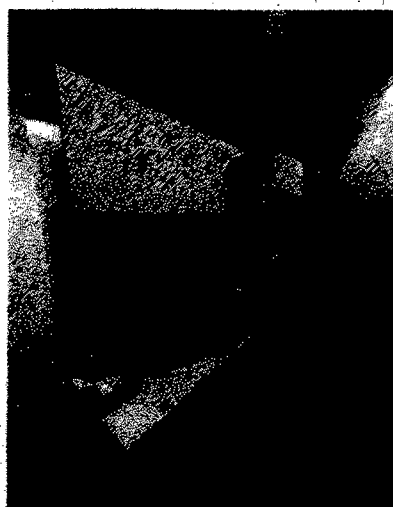
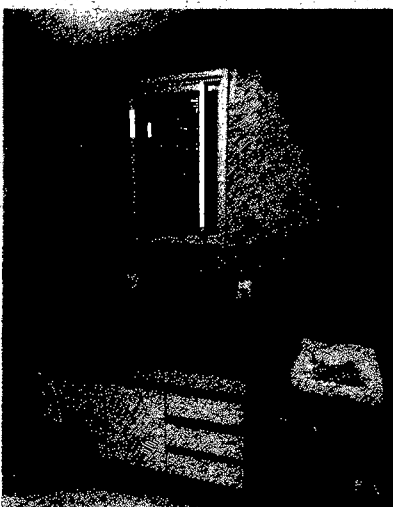
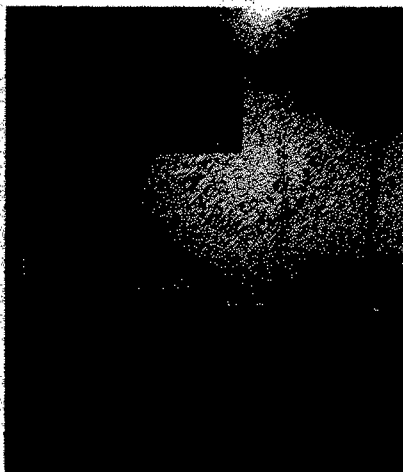
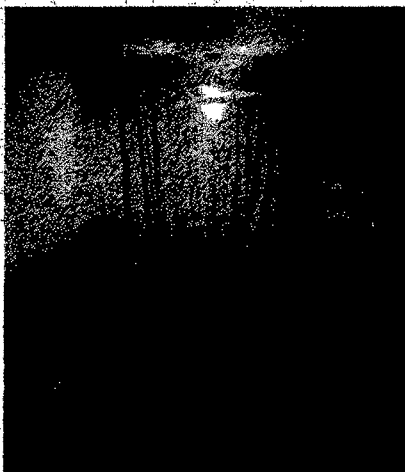
dados	OFERTA	Área	OBSERVAÇÃO	link
9	R\$ 210.000,00	60,00		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-balnos-votorantim-60m2-venda-RS210000-Id-2639345623/
10	R\$ 235.000,00	70,00		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-balnos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS235000-Id-2643480614/
11	R\$ 235.000,00	70,00		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-balnos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS235000-Id-2639580964/
12	R\$ 227.000,00	70,00		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-balnos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS227000-Id-2639593644/
13	R\$ 239.000,00	70,00		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-balnos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS239000-Id-2622906485/
14	R\$ 240.000,00	70,00		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-balnos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS240000-Id-2624332440/
15	R\$ 245.000,00	60,00		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-balnos-votorantim-com-garagem-60m2-venda-RS245000-Id-2452450412/

9º anúncio -R\$ 210.000,00



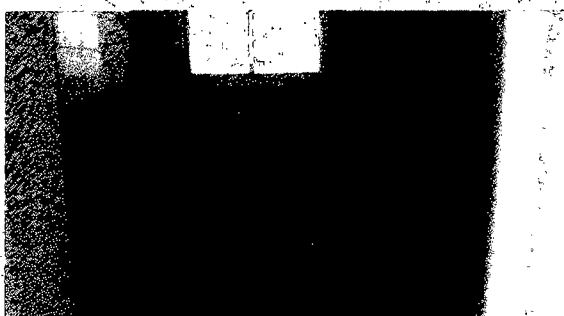
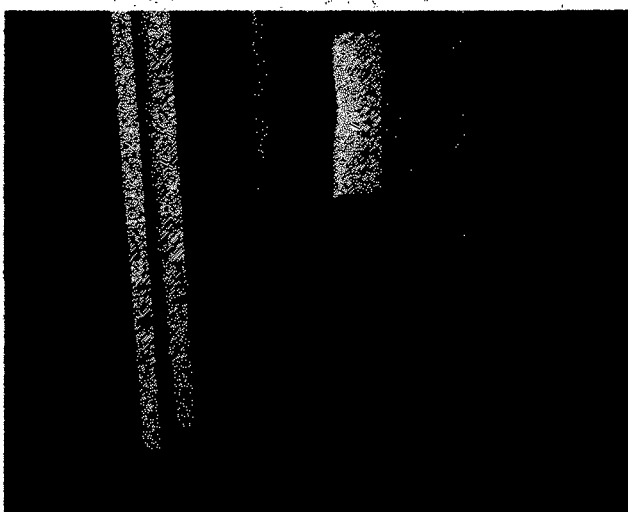
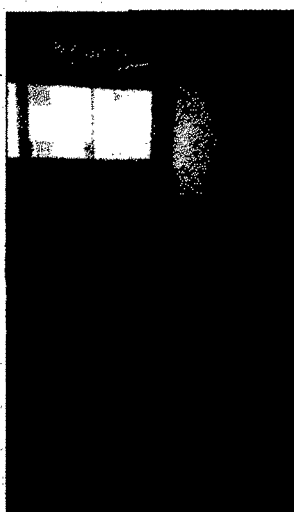


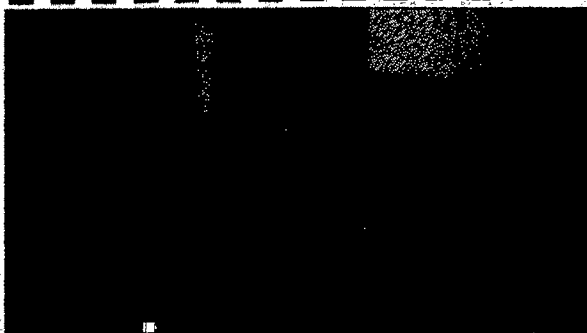
10º anúncio - R\$ 235.000,00





15º anúncio - R\$ 245.000,00

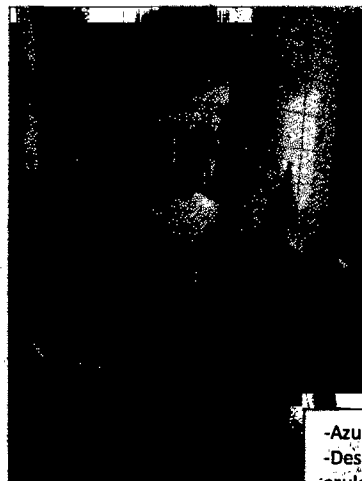
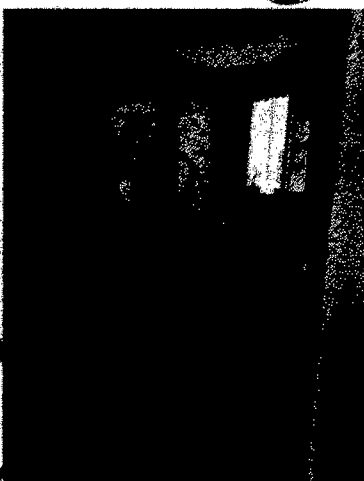
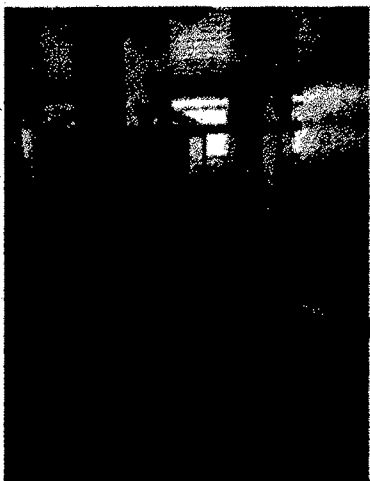




Segue algumas das principais fotos do imóvel **AVALIANDO** com algumas observações



-Paredes e portas precisam de repintura
-Pisos desgastados pelo tempo de uso



-Paredes e portas precisam de repintura

-Azulejos danificados
-Deslocamento de azulejos

Dos 8 anúncios apresentados pela ré, somente 1 pôde ser analisado, pois os demais não apresentam fotos internas. E dois anúncios se referem ao **mesmo imóvel, anunciados por valores diferentes**. Ainda neste único anúncio que pode ser verificada a diferença no padrão construtivo e na conservação do imóvel, onde no anúncio 1 o piso é todo em porcelanato, pias e bancadas em granito, houve a alteração do apartamento onde a cozinha se comunica com a sala dando a impressão de mais espaço, troca de azulejo na bancada da pia e espaço de lavanderia, banheiros também com bancada em granito, sanitário e pia novos, parte do chuveiro toda reformada com parte do azulejo em porcelanato amadeirado e piso todo em porcelanato. Em síntese o padrão de comparativo é bastante superior ao

imóvel avaliando não somente no estado de conservação (apresenta aspecto de novo) mas possui padrão de acabamento muito superior ao do imóvel avaliando.

Para ratificar as observações acima são apresentados outros 7 anúncios cujos valores vão de R\$ 210.000,00 a R\$ 245.000,00.

No 9º anúncio aquele de R\$ 210.000,00, nota-se piso em acabamento cerâmico assentado na diagonal com moldura, paredes em cores claras e texturas, área de serviço e cozinhas com azulejo cerâmico em bom estado de conservação **sem partes trincadas ou deslocamentos**. Pia da cozinha em granito.

De forma resumida, **o apartamento anunciado pelo MENOR valor dentre os apresentados, se mostra em condições SUPERIORES ao imóvel avaliando em ambos aspectos tipo de acabamento e estado de conservação.**

Portanto não há qualquer coerência técnica em atribuir o mesmo patamar de valor a um imóvel nitidamente inferior ao utilizado como argumento pela ré.

Das "avaliações"

Outro aspecto observado é o que é dito que os anúncios apresentados pela ré são avaliações quando não o são. Avaliações seguem aspectos prescritos por norma, no caso de laudo pela NBR 14.653. Portanto é incorreto dizer que um anúncio é uma avaliação, afinal os anúncios são lançados com valores que interessam aos proprietários e corretores, e neste aspecto, **quanto maior melhor**, o mesmo vale para o corretor ou imobiliária, pois estes recebem no percentual da negociação (6%).

As normas NBR 14.653 e Normas IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) fazem a seguinte recomendação ao se trabalhar com dados de anúncios.

ABNT NBR 14653-2:2011

- b) conversão de valores para a 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 (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) 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 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

Trecho extraído da NBR 14.653-2:2011

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

ibape SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
LIGADO AO CATE - ENTIDADE FEDERAL NACIONAL

Trecho Extraído da norma de avaliações do IBAPE-SP

Ou seja, dos anúncios apontados ainda recomenda-se subtrair 10% do valor anunciado.
Da afirmação que nenhum imóvel foi comercializado, via leilão ou anúncio por valores semelhantes

Afirma ainda que não há qualquer anúncio com valores semelhantes ao valor apontado no laudo, e que por esta razão o Laudo está incorreto.

Para demonstração de tal fato segue resumo do laudo de avaliação de 2019 feito pela empresa Patrimônio Engenharia retirado do site de leilão kronbergleilões em 2019 com demonstração de erro na afirmação.



1/50

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONJ. RES. ESPLANDA

Votorantim - SP



ENDEREÇO DO IMÓVEL:
Av. Gisele Constantino, 31
17 apartamentos
Votorantim - SP

Autos

Curitiba, 13 de março de 2019



RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Autos	
Nome do Imóvel	17 apartamentos do Conj. Res. Esplanda
Endereço	Av. Gisele Constantino, 31
Bairro	Parque Bela Vista
Cidade - UF	Votorantim - SP

PROPRIEDADE	
Proprietário	
Documento	
Registro de Imóveis	1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim-SP
Ocupante	15 aps. desocupados, 1 ap. locado e 1 ap. ocupado irregularmente.
Tipo de ocupação	Desocupados (15), Locatário (1), Antigo mutuário (1).

ÁREAS DO IMÓVEL (cada apartamento)			
Área do terreno - fração	0,248139	%	
Área privativa	59,1475	m²	
Área comum	11,0925	m²	
Área construída	70,24	m²	

Imóvel	Área privativa	Área comum	Área construída
Bloco 2 - Ap. 402	59,15	70,24	144.100,00
Bloco 2 - Ap. 603	59,15	70,24	165.200,00
Bloco 4 - Ap. 2	59,15	70,24	131.100,00
Bloco 4 - Ap. 503	59,15	70,24	167.400,00
Bloco 6 - Ap. 2	59,15	70,24	105.000,00
Bloco 6 - Ap. 401	59,15	70,24	122.500,00
Bloco 6 - Ap. 402	59,15	70,24	138.700,00
Bloco 6 - Ap. 403	59,15	70,24	122.500,00
Bloco 6 - Ap. 501	59,15	70,24	126.300,00
Bloco 6 - Ap. 603	59,15	70,24	138.300,00
Bloco 7 - Ap. 2	59,15	70,24	131.100,00
Bloco 8 - Ap. 1	59,15	70,24	145.400,00
Bloco 8 - Ap. 101	59,15	70,24	151.200,00
Bloco 8 - Ap. 103	59,15	70,24	143.500,00
Bloco 9 - Ap. 203	59,15	70,24	157.100,00
Bloco 10 - Ap. 302	59,15	70,24	147.200,00
Bloco 13 - Ap. 701	59,15	70,24	180.900,00

Valor total de R\$ 2.417.500,00

(Dois milhões, quatrocentos e dezessete mil e quinhentos reais)

fator de correção

fipezap

mar/19

208,9

dez/22

240,1

1,149311458

Imóvel	Área priv.	Área total	Valor adotado	valor ATUALIZADO 12/2022	VALOR SEM APLICAÇÃO DO FATOR OFERTA
Bloco 2 - Ap.402	59,15	70,24	144.100,00	R\$ 165.615,78	R\$ 184.017,53
Bloco 2 - Ap.603	59,15	70,24	165.200,00	R\$ 189.866,25	R\$ 210.962,50
Bloco 4 - Ap.2	59,15	70,24	131.100,00	R\$ 150.674,73	R\$ 167.416,37
Bloco 4 - Ap.503	59,15	70,24	167.400,00	R\$ 192.394,74	R\$ 213.771,93
Bloco 6 - Ap.2	59,15	70,24	105.000,00	R\$ 120.677,70	R\$ 134.086,34
Bloco 6 - Ap.401	59,15	70,24	122.500,00	R\$ 140.790,65	R\$ 156.434,06
Bloco 6 - Ap.402	59,15	70,24	138.700,00	R\$ 159.409,50	R\$ 177.121,67
Bloco 6 - Ap.403	59,15	70,24	122.500,00	R\$ 140.790,65	R\$ 156.434,06
Bloco 6 - Ap.501	59,15	70,24	126.300,00	R\$ 145.158,04	R\$ 161.286,71
Bloco 6 - Ap.603	59,15	70,24	138.300,00	R\$ 158.949,77	R\$ 176.610,86
Bloco 7 - Ap.2	59,15	70,24	131.100,00	R\$ 150.674,73	R\$ 167.416,37
Bloco 8 - Ap.1	59,15	70,24	145.400,00	R\$ 167.109,89	R\$ 185.677,65
Bloco 8 - Ap.101	59,15	70,24	151.200,00	R\$ 173.775,89	R\$ 193.084,32
Bloco 8 - Ap.103	59,15	70,24	143.500,00	R\$ 164.926,19	R\$ 183.251,33
Bloco 9 - Ap.203	59,15	70,24	157.100,00	R\$ 180.556,83	R\$ 200.618,70
Bloco 10 - Ap.302	59,15	70,24	147.200,00	R\$ 169.178,65	R\$ 187.976,27
Bloco 13 - Ap.701	59,15	70,24	180.900,00	R\$ 207.910,44	R\$ 231.011,60
média			142.205,88	R\$ 163.438,85	R\$ 181.598,72

A tabela acima mostra o resultado da avaliação de 17 apartamentos realizada em 2019 com seus valores corrigidos para o mês base do laudo pericial dezembro de 2022. Onde verificasse uma média bastante inferior a média de anúncios mostrada pela parte ainda que seja retirado o fator oferta. E quando retirado o fator oferta se mostra próximo ao valor apontado no laudo pericial.

Anúncios são dados de oferta e como tal sempre são previstos valores aquém do real valor do imóvel para se obter margem de negociação e a comissão de corretagem. Vide os anúncios 1 e 7 onde o 1º é anunciado com um valor de R\$ 244.000,00 e o outro R\$ 233.000,00, quase 5 % de diferença. Para o MESMO IMÓVEL.

Esse tipo de situação mostra que o critério para a apuração de tal valor é subjetivo. Por isso se faz necessário o método científico para apuração do valor.

Contudo ainda há de se notar um ponto. A área dos imóveis anunciados, são distintas da área do imóvel avaliando.

As áreas reais são similares, ou seja, todos possuem área privativa de cerca de 59,15m². O que mais uma vez mostra a necessidade de cautela ao lidar com dados de anúncios.

Para mostrar a precisão da equação, segue comparativo entre o valor do anúncio e o valor calculado através da equação mostrada no item 10.2 do laudo pericial.

OFERTAS MOSTRADAS PELA PARTE														
dados	VALOR ANUNCIADO	Área	correção por fator oferta (0,90)	Área corrigida	VAGA	ACABAMENTO	LOCAL	DATA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ELEVADOR	R\$/m²	CALCULADO	Dif do valor do anúncio	Dif do valor do corrigido
1	R\$ 244.000,00	70,00	R\$ 219.600,00	59,15	1	6	2	110	6	1	R\$ 4.153,55	R\$ 245.682,46	0,69%	11,88%
2	R\$ 265.000,00	70,00	R\$ 238.500,00	59,15	1		2							
3	R\$ 215.000,00	70,00	R\$ 193.500,00	59,15	1		2	110		1				
4	R\$ 210.000,00	75,00	R\$ 189.000,00	59,15	1	3	2	110	4	1	R\$ 3.259,92	R\$ 192.824,33	-8,18%	2,02%
5	R\$ 230.000,00	70,00	R\$ 207.000,00	59,15	1		2							
6	R\$ 243.800,00	70,00	R\$ 219.420,00	59,15	1		2							
7	R\$ 233.000,00	70,00	R\$ 209.700,00	59,15	1	6	2	110	6	1	R\$ 4.153,55	R\$ 245.682,46	5,44%	17,16%
8	R\$ 231.109,67	70,00	R\$ 207.998,70	59,15			2							
OUTRAS OFERTAS														
dados	VALOR ANUNCIADO	Área	correção por fator oferta (0,90)	Área corrigida	VAGA	ACABAMENTO	LOCAL	DATA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ELEVADOR	R\$/m²	CALCULADO	Dif do valor do anúncio	Dif do valor do corrigido
9	R\$ 210.000,00	60,00	R\$ 189.000,00	59,15	1	4	2	110	5	1	R\$ 3.672,29	R\$ 217.216,04	3,44%	14,93%
10	R\$ 235.000,00	70,00	R\$ 211.500,00	59,15	1	6	2	110	6	1	R\$ 4.153,55	R\$ 245.682,46	4,55%	16,16%
11	R\$ 235.000,00	70,00	R\$ 211.500,00	59,15	1	5	2	110	6	1	R\$ 3.977,48	R\$ 235.268,21	0,11%	11,24%
12	R\$ 227.000,00	70,00	R\$ 204.300,00	59,15	1	6	2	110	6	1	R\$ 4.153,55	R\$ 245.682,46	8,23%	20,26%
13	R\$ 239.000,00	70,00	R\$ 215.100,00	59,15	1	5	2	110	6	1	R\$ 3.977,48	R\$ 235.268,21	-1,56%	9,38%
14	R\$ 240.000,00	70,00	R\$ 216.000,00	59,15	1	4	2	110	4	1	R\$ 3.597,73	R\$ 209.256,79	-12,81%	-3,12%
15	R\$ 245.000,00	60,00	R\$ 220.500,00	59,15	1	6	2	110	6	1	R\$ 4.153,55	R\$ 245.682,46	0,28%	11,42%
DIFERENÇA MÉDIA													0,02%	11,13%

OFERTAS MOSTRADAS PELA PARTE	
dados	link
1	Apartamento na Avenida Gisele Constantino, 555, Condomínio Residencial Esplanada em Votorantim por R\$ 244.000 - Viva Real
2	
3	Apartamento na Avenida Gisele Constantino, 31, Condomínio Residencial Esplanada em Votorantim por R\$ 215.000 - Viva Real
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-75m2-venda-RS210000-Id-2519941781/
5	
6	
7	Apartamento 70 m² em Condomínio Residencial Esplanada em Votorantim por R\$ 233.000 - Viva Real
8	
OUTRAS OFERTAS	
dados	link
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-60m2-venda-RS210000-Id-2639345623/
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS235000-Id-2643480614/
11	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS235000-Id-2639580984/
12	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS227000-Id-2639593644/
13	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS239000-Id-2622906485/
14	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-com-garagem-70m2-venda-RS240000-Id-2624332440/
15	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-esplanada-bairos-votorantim-com-garagem-60m2-venda-RS245000-Id-2452450412/

Na tabela acima é mostrada o valor do anúncio, o valor do anúncio com a correção recomendada pela norma, a correção da área, o Valor calculado através da equação mostrada no item 10.2 do laudo pericial e as diferenças percentuais entre o valor de oferta e o valor calculado e o valor corrigido e o valor calculado. Nota-se que entre o valor de oferta e o valor calculado a diferença média é baixíssima (abaixo de 1%). E entre o valor corrigido a diferença média também é baixa, na faixa de 11% e acima dos valores corrigidos. Demonstrando assim a precisão da equação gerada para prever o comportamento amostral. E que não há subvalorização do imóvel avaliando.

CONCLUSÃO

Ocorre que, a diferença principal entre o valor do imóvel avaliando e os demais reside no fato de que o imóvel avaliando possui características nitidamente inferiores aos demais imóveis anunciados. Por esta razão seu valor está abaixo da média dos demais.

Para se atingir o patamar dos valores pleiteados são necessários, mais que reformas a fim de corrigir os problemas apontados, como pintura, problemas no azulejo e pisos, mas substituir por materiais de melhor qualidade, como porcelanatos, granitos e cerâmicas esmaltadas, Itens de sanitários (pia e sanitário) mais novos, forros gesso drywall etc. Como é o caso do padrão de acabamento dos anúncios na faixa de valores solicitada.

Termos em que respeitosamente,
Pede Deferimento.

Votorantim, 31 de julho de 2023.

DIEGO ANHAYA DE BARROS
Engenheiro Civil CREA 5069301024-SP