

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

**Exmo. Sr. Dr. JUIZ de DIREITO da 5ª VARA CIVEL DO FORUM
CENTRAL**

Proc. N° 1000287-10.2018

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil,
registrado no CREA sob n° 600130502/D, perito
nomeado nos autos da Ação de Execução que
CONDOMINIO ED. HUMAITÁ move contra **JAILTON
FERREIRA CERQUEIRA**, vem respeitosamente
apresentar o resultado de seu trabalho através do
presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

PRELIMINARES

Trata-se de processo de
Cobrança de Despesas Condominiais.

AUTOR : Condomínio Edifício Humaitá

RÉU : Jailton Ferreira Cerqueira

BREVE HISTÓRICO

- Em 01/01/2018 (pág. 3), na petição inicial, o Condomínio informava um débito de R\$ 3.261,26, referentes a despesas condominiais do Ap. 47, de propriedade do Reu, ref. ao período de 01/05/17 até 01/01/2018.
- Em 15/08/2018 (pág.57), houve a primeira tentativa de bloqueio de valores via Bacenjud com resultado parcialmente positivo no valor de R\$ 3.261,26.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

- Em 14/04/2018 foi assinada uma Confissão de Dívida (pág. 69) no valor de R\$ 3.338,00 a ser pago em 4 parcelas.
- Em 07/03/2018 (pág. 100), foi juntada nova planilha de débito no valor de R\$ 4.063,07.
- Em 01/09/2020 (pág.142), o Condomínio informava, em nova Planilha, que o débito somava R\$ 15.715,07.
- Em 21/09/2021 (pág.192), foi deferida a penhora on line do valor de R\$ 20.243,95 .
- Em 27/1/2021 (pág. 207), após solicitação do Autor, foi decretada a penhora sobre a unidade 47 de propriedade do Réu, objeto da Matrícula 1.708 do 1º. CRI da Capital.
- Em 22/08/2022 (pág.250), este perito foi nomeado para proceder à avaliação do imóvel penhorado.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

VISTORIA

Diligência realizada em 31/08/2022 .

Nessa data, o apartamento 47, objeto da Avaliação encontrava-se fechado.

Na ocasião foi deixada uma Notificação, para que o morador determinasse dia e horário de sua preferência para realização da Vistoria.

No dia seguinte, o inquilino, em resposta à Notificação, informou não ter conhecimento do caso e que só disponibilizaria a unidade para Vistoria em finais de semana.

Tendo em vista a dificuldade encontrada o Sr. Luciano (Síndico do Edifício) disponibilizou um **apartamento idêntico** àquele avaliando para a Vistoria.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Segundo o que lhe faculta o Art. 429 do CPC, este subscritor, procedeu à coleta dos dados necessários vistoriando um apartamento idêntico ao avaliando (na mesma prumada, com tamanho e disposição idêntica ao avaliando). Assim, conforme determina a Norma, no caso de

“Impossibilidade de vistoria: Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como, no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração...”. Foi vistoriado o apartamento 17, com a mesma área e disposição interna do avaliando.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

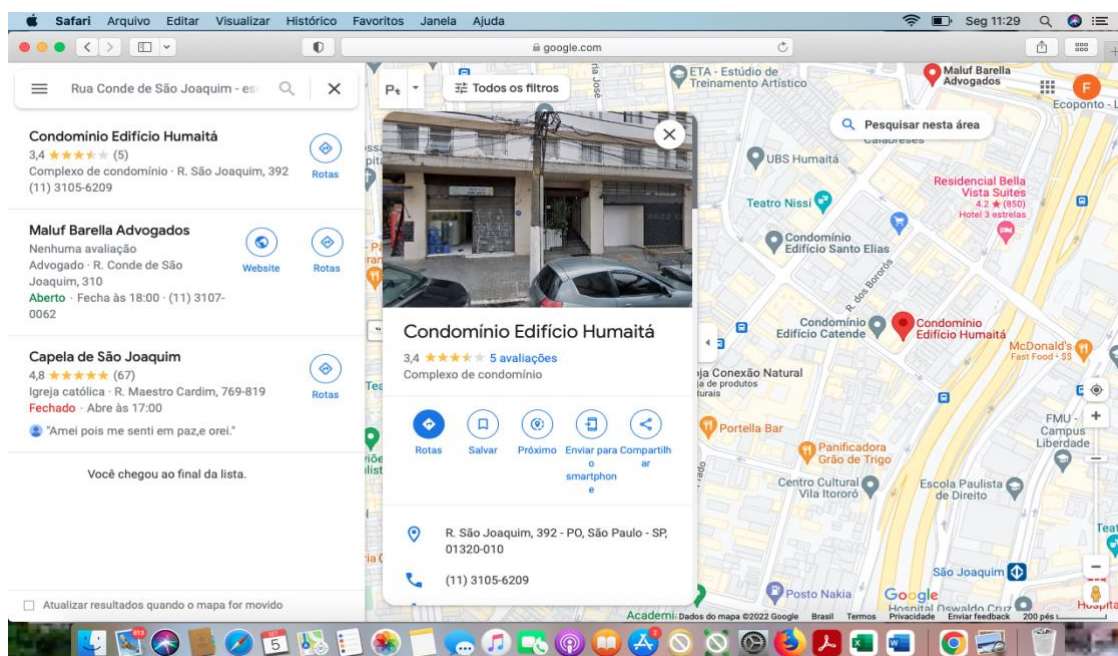
ARQUITETA – CAU 40923-5

DO OBJETO: Trata-se de um apartamento de 39,51 m2, localizado no 4º. andar no Condomínio Autor, sem vaga de garagem.

DO REGISTRO:

Matricula n. 1708 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo (pag.237).

Cadastro de contribuinte PMSP: 033.002.0317

DA LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado na Rua Conde de São Joaquim 392. Bairro de Bela Vista-São Paulo.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

A quadra do imóvel é formada pelas ruas Humaitá, Conde S. Joaquim, Rua dos Bororós e R. Condessa de S. Joaquim.

DO ENTORNO

Bairro com ruas asfaltadas e todos os melhoramentos públicos.

Ocupação predominantemente residencial com comercio varejista local.

DO PRÉDIO

Trata-se de edifício residencial, com idade de 46 anos, com lojas no Térreo, constituído de um bloco único sem recuos, localizado na esquina das Ruas Humaitá e Conde de S. Joaquim.

- Fachadas revestidas com pastilhas de cerâmica.
- Caixilharia em ferro.
- 2 (dois) elevadores
- 8 (oito) andares incluindo o Térreo.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

- 7(sete) unidades por andar com total de 56 apartamentos.
- Hall social sem serviço de Portaria com grade de ferro, vidros, piso cerâmica, interfone.
- Edificação sem garagem ou estacionamento, sem salão de Festas e sem áreas de lazer.
- 6 (seis) lojas no Térreo com acesso independente.
- Edifício em razoável estado de conservação.



Foto 1- Rua Conde de S.Joaquim em frente ao Ed. Humaitá

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 2- Ed. Humaitá com lojas no Pav.Terreo

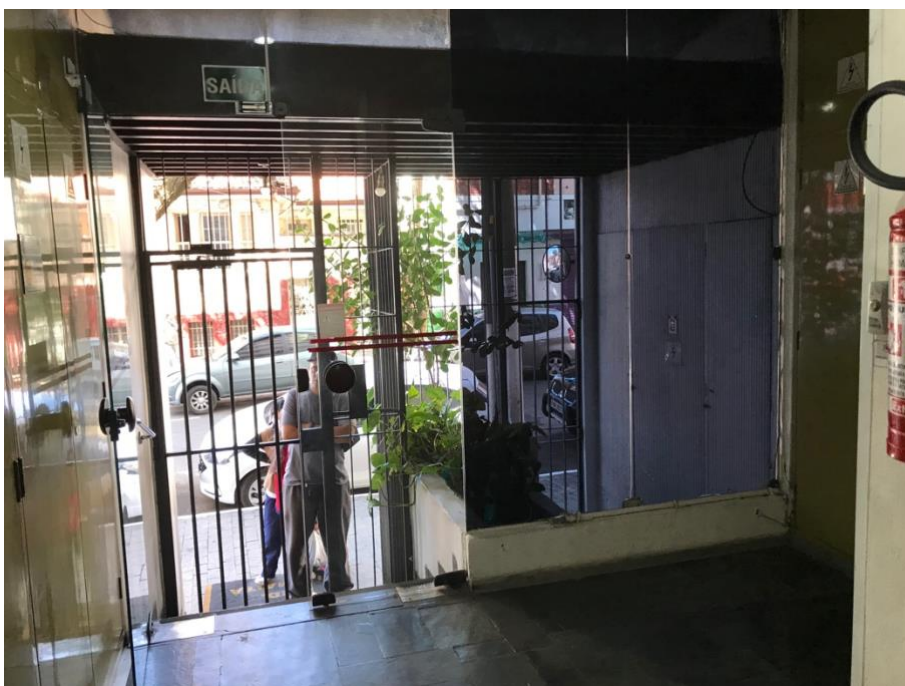


Foto 3- Hall de entrada no Pav.Terreo.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 4- Hall de elevadores no Térreo.

DO APARTAMENTO

Unidade residencial acessada por porta única em Corredor de Distribuição que contempla 7 unidades, elevadores e escadaria.

Local com iluminação e ventilação através de elementos vazados voltados para a fachada dos fundos (Foto 5).

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

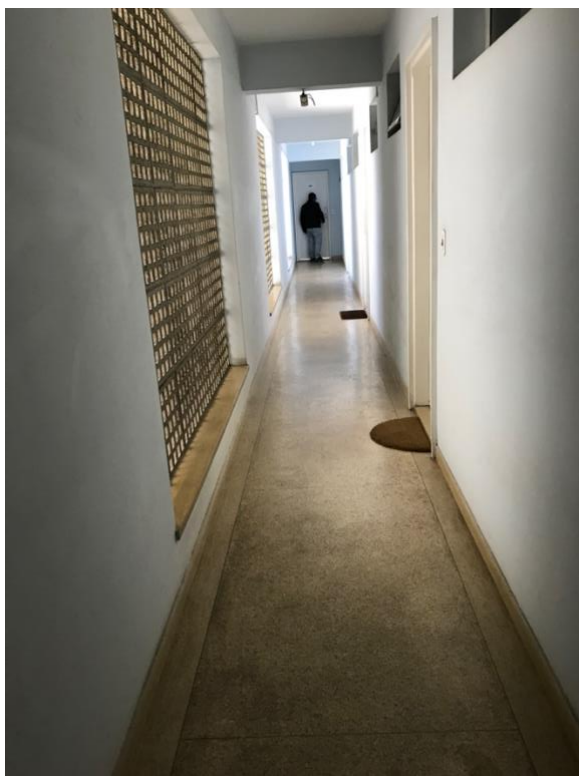


Foto 5- Corredor de distribuição no 4º. Andar.



Foto 6- Hall de elevadores no andar.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Imóvel contendo:

* **Sala** (Foto 7), com piso revestido de carpete de madeira, paredes pintadas a látex sobre massa corrida, “pé direito” de 2,60. Janela de ferro com vidros de correr, voltada para a fachada dos fundos.



Foto 7- Detalhe da sala do Apartamento.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 8- Banheiro.



Foto 9- Outra vista da sala com janela para a fachada dos fundos

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 10- Vista da cozinha do apartamento com janela voltada para a fachada da R. Conde de S.Joaquim.

* **Cozinha** (Foto 10) com piso de lajotas esmaltadas e azulejos ate o teto, bancada de granito com cuba embutida, janela com vidros de correr.

* **Dormitorio** (Foto 11) com piso em lajotas esmaltadas, janela de ferro com vidro de correr. Paredes e tetos pintados a látex PVA sobre massa corrida.

* **Banheiro**(Foto 8) com piso em lajotas cerâmicas, paredes revestidas de azulejos ate o teto.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Chuveiro elétrico, louças sanitárias básicas. Janela basculante com vidros voltada para o Corredor de Distribuição.

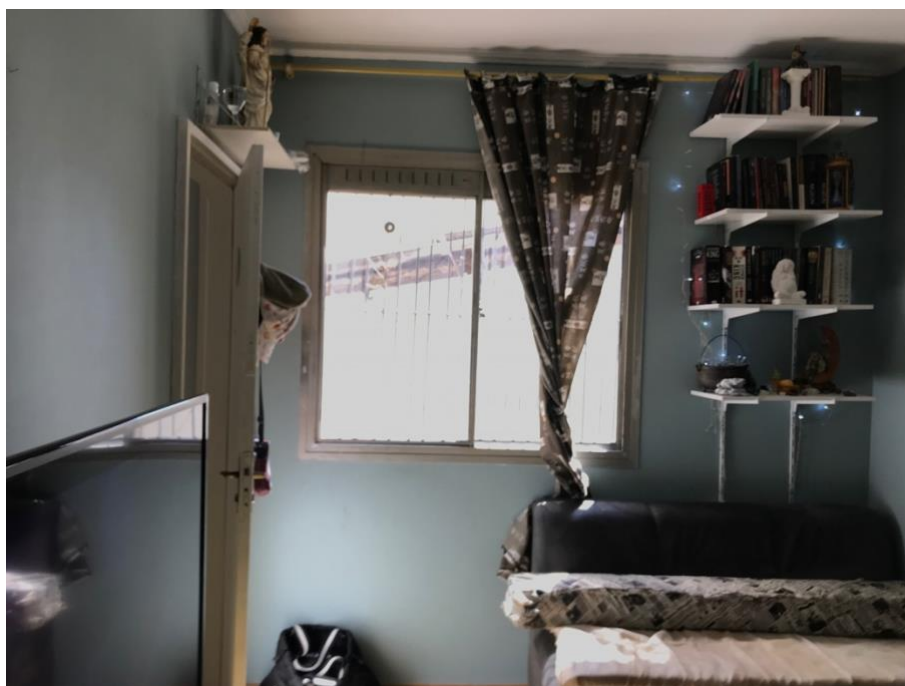


Foto 11- Dormitorio do Ap. avaliando.

DADOS TÉCNICOS

Area privativa : 39,51 m²

Area comum : 15,71 m²

Area comum total. 55,22 m²

Fração ideal do terreno; 1,444%

Setor 033- Quadra 002

Índice Fiscal (If) é 6.705,00/2022

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o apartamento pode ser definido como pertencente à categoria de "apartamento padrão simples", estado da edificação necessitando de reparos simples, com idade aparente de 46 anos.

O Imóvel está registrado na **Matricula 1708** do **1º Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo** (pg. 237).

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

AVALIAÇÃO

GENERALIDADES

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes

Normas:

- a. “Avaliação de Imóveis Urbanos” – NBR-14.653-2;2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- b. –“Normas para Avaliação de Engenharia”- IBAPE-2005 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- c. Para avaliar o apartamento usaremos o **Método Comparativo de dados de mercado**, estes elementos constam do **Anexo I** e serão ponderados por **inferência estatística(Anexo 2)**.
- d. Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*; para tanto usamos uma pesquisa de campo atualizada, de apartamentos tipo oferecidos a venda no Setor 033 através de uma Pesquisa Imobiliária com **16** elementos de ofertas (ver lista no Anexo1).

e. O importante é que todos os elementos da pesquisa fazem parte da mesma região geoeconômica!

NIVEL DE RIGOR

Pela NBR-5676/89 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho avaliatório pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em : *expedito, normal e rigoroso* .

A avaliação apresentada a seguir será do **nível rigoroso** que define o trabalho com grande isenção de subjetividade, e o tratamento para alcançar a convicção

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

de valor é baseado em processo de **inferência estatística** que permite calcular estimativas não tendenciosas.

AMOSTRAS

Pelos elementos coletados, percebe-se que o zoneamento e a quantidade de apartamentos por andar, não influem de forma incisiva no preço do apartamento, portanto estas variáveis não foram consideradas. Nota-se uma diferença no valor das ofertas, devido ao fator idade e também pelo estado de conservação do prédio.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

Consideradas as condições particulares do apartamento sob a avaliação, a sua área útil, com 66 m2 aprox. padrão simples, idade aproximada de 40 anos, variáveis independentes na hipótese em exame, a equação deduzida conduz a um Valor Unitário de venda (conf. **ANEXO 2**), que vai de R\$ 6.761,00/m2 até

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

R\$ 7.775,00/m². Tendo em vista a localização do apartamento avaliando e as condições descritas, adotaremos o valor unitário de **R\$ 7.300,00/m²** ao qual devemos aplicar o “fator negociação”, usualmente aceito como 10%.

$$V_u = 7.300,00 \times 0,9 = \text{R\$ } 6.570,00/\text{m}^2$$

Substituindo na formula genérica o valor unitário temos:

$$V = A_u \times V_U \text{ teremos que}$$

$$A_u = \text{Área útil privativa}$$

$$A_u = 39,51 \text{ m}^2$$

$$V = 39,51 \times 6.570,00 = 259.580,70 \text{ que pode ser arredondado}$$

Portanto pelo exposto podemos afirmar que o **Valor de Mercado** do **Ap. 47 da R. Conde de São Joaquim, 392 é**

$$V = \text{R\$ } 260.000,00$$

(duzentos e sessenta mil reais)

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

ENCERRAMENTO

E assim o perito encerra sua tarefa que constou do presente Laudo contendo **49** (quarenta e nove) folhas incluindo os Anexos, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 23 de setembro de 2022

Perito Judicial CPF 004.555.558-34

ANEXO 1

PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS A VENDA NO SETOR DO AVALIANDO

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS**Imóvel avaliando:**

- Rua Conde de São Joaquim, 392 -

(esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.739,00 /22)

Setor: 033 - Quadra: 002 - Zona: ZEU - I. F.: 6.705,00 / 22



M & A - Pesquisas de Mercado
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

3

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0001

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Conde de São Joaquim, 392 - 4º andar - esquina
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 033 Zona : ZEU
 Quadra : 002 I.F. : 6.705,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 298.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 47 anos
Área Útil	: 47,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Humaitá - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 07 aptos./andar - Condomínio = R\$ 535,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.739,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

4

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0002

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Conde de São Joaquim, 392 - 5º andar - esquina
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 033 Zona : ZEU
 Quadra : 002 I.F. : 6.705,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 281.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 47 anos
Área Útil	: 39,51	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Hidaka Imóveis
 Endereço - Rua Pedro de Toledo, 129 - cjto. 52
 Contato - Sra. Kawanny

Fone: 99021-5169

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Humaitá - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 07 aptos./andar - Condomínio = R\$ 470,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.739,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

5

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0003

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Conde de São Joaquim, 392 - 5º andar - esquina
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 033 Zona : ZEU
 Quadra : 002 I.F. : 6.705,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 340.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 47 anos
Área Útil	: 45,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - SPERB Imóveis e Administração
 Endereço - Rua Santa Madalena, 342
 Contato - Sr. Haroldo

Fone: 3251-5333

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Humaitá - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 07 aptos./andar - Condomínio = R\$ 860,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.739,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

6

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0004

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Conde de São Joaquim, 340 - 8º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 033 Zona : ZEU
 Quadra : 002 I.F. : 6.705,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 290.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 24 anos
Área Útil	: 28,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Michele

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Avenida Américas - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - fitness, churrasqueira, piscina e salão de festas
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 570,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

7

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0005

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Humaitá, 97 - 4º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 033 Zona : ZEU
 Quadra : 005 I.F. : 6.586,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 44 anos
Área Útil	: 51,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Vila Suíça - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 400,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

8

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0006

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Humaitá, 97 - 6º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 033 Zona : ZEU
 Quadra : 005 I.F. : 6.586,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 400.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 44 anos
Área Útil	: 51,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Vila Suíça - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 08 aptos./andar - Condomínio = R\$ 408,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

9

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0007

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Martiniano de Carvalho, 14 - 2º andar - esquina
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 009 Zona : ZEU
 Quadra : 032 I.F. : 6.826,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 290.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 66 anos
Área Útil	: 40,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marcos Pimenta Imóveis
 Endereço - Rua Major Diogo, 218 - sala 02
 Contato - Sr. Lucas

Fone: 4210-3280

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Itororó - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - churrasqueira, playground e bicicletário
- 3 - 02 elevadores - 16 aptos./andar - Condomínio = R\$ 335,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.826,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

10

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0008

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Martiniano de Carvalho, 14 - 2º andar - esquina
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 009 Zona : ZEU
 Quadra : 032 I.F. : 6.826,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 380.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 66 anos
Área Útil	: 45,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Itororó - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - churrasqueira, playground e bicicletário
- 3 - 02 elevadores - 16 aptos./andar - Condomínio = R\$ 335,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.826,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

11

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0009

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Martiniano de Carvalho, 14 - 3º andar - esquina
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 009 Zona : ZEU
 Quadra : 032 I.F. : 6.826,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 370.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 66 anos
Área Útil	: 57,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - MRS Imóveis
 Endereço - Avenida Mercedes, 373
 Contato - Sr. João

Fone: 3443-9199

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Itororó - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - churrasqueira, playground e bicicletário
- 3 - 02 elevadores - 16 aptos./andar - Condomínio = R\$ 356,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.826,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

12

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0010

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Martiniano de Carvalho, 14 - 8º andar - esquina
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 009 Zona : ZEU
 Quadra : 032 I.F. : 6.826,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 380.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 66 anos
Área Útil	: 45,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - MRS Imóveis
 Endereço - Avenida Mercedes, 373
 Contato - Sr. João

Fone: 3443-9199

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Itororó - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - churrasqueira, playground e bicicletário
- 3 - 02 elevadores - 16 aptos./andar - Condomínio = R\$ 400,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Humaitá - I.F.: 6.826,00 /22)



M & A - Pesquisas de Mercado

13

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0011

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Conde de São Joaquim, 140 - 7º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 005 Zona : ZEIS-3
 Quadra : 048 I.F. : 3.902,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 450.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 05 anos
Área Útil	: 52,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - SH Prime Imóveis
 Endereço - Avenida Professor Alfonso Bovero, 820
 Contato - Sr. Emerson

Fone: 4750-2725

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Maktub - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - playground e quadra
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 300,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

14

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0012

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Conde de São Joaquim, 140 - 8º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 005 Zona : ZEIS-3
 Quadra : 048 I.F. : 3.902,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 05 anos
Área Útil	: 69,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Maktub - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - playground e quadra
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 460,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

15

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0013

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Conde de São Joaquim, 140 - 8º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 005 Zona : ZEIS-3
 Quadra : 048 I.F. : 3.902,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 385.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 05 anos
Área Útil	: 45,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Loft Imóveis
 Endereço - Avenida Brasil, 1971
 Contato - Sra. Caroline

Fone: 4020-2208

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Residencial Maktub - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - playground e quadra
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 280,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

16

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0014

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Condessa de São Joaquim, 254 - 1º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 005 Zona : ZEIS-3
 Quadra : 048 I.F. : 4.052,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 235.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 60 anos
Área Útil	: 35,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Michele

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Condessa de São Joaquim - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 09 aptos./andar - Condomínio = R\$ 350,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

17

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0015

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Condessa de São Joaquim, 254 - 5º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 005 Zona : ZEIS-3
 Quadra : 048 I.F. : 4.052,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 200.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 60 anos
Área Útil	: 32,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marcos Pimenta Imóveis
 Endereço - Rua Major Diogo, 218 - sala 02
 Contato - Sr. Lucas

Fone: 4210-3280

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Condessa de São Joaquim - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 09 aptos./andar - Condomínio = R\$ 437,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

18

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-09-0016

Data: 21/09/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Condessa de São Joaquim, 254 - 10º andar
 Bairro : Bela Vista
 Setor : 005 Zona : ZEIS-3
 Quadra : 048 I.F. : 4.052,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 398.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 60 anos
Área Útil	: 58,00	Dormitórios	: 1
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 0
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Michele

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Condessa de São Joaquim - 10º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 09 aptos./andar - Condomínio = R\$ 864,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



ANEXO 2

MEMORIA DE CALCULOS P/ INFERENCIA ESTATISTICA ref. a APARTAMENTOS

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando

Amostra

N Am.	Area Privativa	Indice Fiscal	Vagas	Valor R\$ ^a	V.U. R\$/m2
1	47,00	6.705,00	0	298.000,00	6.340,43
2	39,51	6.705,00	0	281.000,00	7.112,12
3	45,00	6.705,00	1	340.000,00	7.555,56
4	28,00	6.705,00	1	290.000,00	10.357,14
5	51,00	6.586,00	0	350.000,00	6.862,75
6	51,00	6.586,00	0	400.000,00	7.843,14
7	40,00	6.826,00	0	290.000,00	7.250,00
8	45,00	6.826,00	0	380.000,00	8.444,44
9	57,00	6.826,00	0	370.000,00	6.491,23
10	45,00	6.826,00	0	380.000,00	8.444,44
11	52,00	3.902,00	1	450.000,00	8.653,85
12	69,00	3.902,00	0	600.000,00	8.695,65
13	45,00	3.902,00	0	385.000,00	8.555,56
14	35,00	4.052,00	0	235.000,00	6.714,29
15	32,00	4.052,00	0	200.000,00	6.250,00
16	58,00	4.052,00	0	398.000,00	6.862,07

Variáveis marcadas com "" e "" n,,o ser,,o usadas nos c-culos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

V.U. R\$/m2: Valor unitario em R\$/m2 de -area privativa. **Equação :**

$$[Valor R\$] = [Area Privativa]$$

Variáveis Independentes :

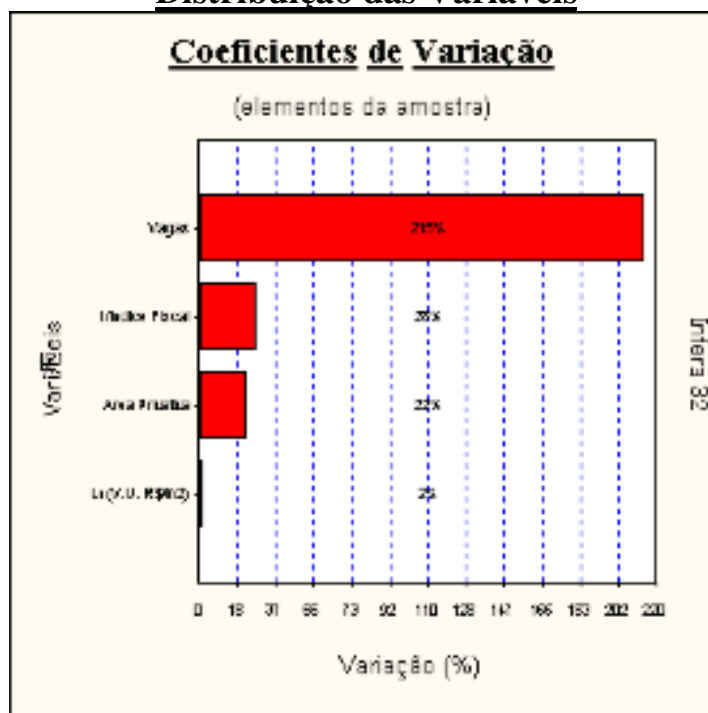
Area Privativa : Valor em m2.

Indice Fiscal : Valor informado pela PMSP.

Vagas : Numero de vagas da unidade.

Valor R\$: Preço pedido pela unidade. (variável n,,o utilizada no modelo)

Distribuição das Variáveis



Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando

Dispersão dos elementos

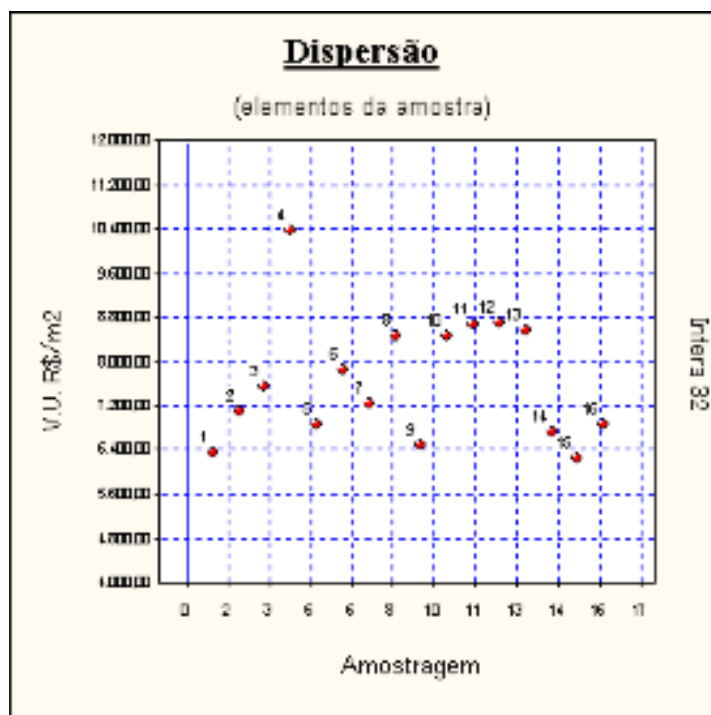


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V.U. R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	6.340,43	7.315,26	974,83	15,3748 %
2	7.112,12	7.252,57	140,45	1,9748 %
3	7.555,56	8.807,97	1.252,41	16,5760 %
4	10.357,14	8.637,57	-1.719,57	-16,6028 %
5	6.862,75	7.349,42	486,67	7,0915 %
6	7.843,14	7.349,42	-493,72	-6,2949 %
7	7.250,00	7.256,21	6,21	0,0856 %
8	8.444,44	7.298,02	-1.146,42	-13,5760 %
9	6.491,23	7.399,36	908,13	13,9901 %
10	8.444,44	7.298,02	-1.146,42	-13,5760 %
11	8.653,85	8.901,20	247,35	2,8583 %
12	8.695,65	7.521,23	-1.174,42	-13,5058 %
13	8.555,56	7.316,63	-1.238,93	-14,4810 %
14	6.714,29	7.231,44	517,15	7,7023 %
15	6.250,00	7.206,55	956,55	15,3049 %
16	6.862,07	7.425,12	563,05	8,2053 %

A variação (%) É calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variáveis percentuais s,,o normalmente menores em valores estimados e observados maiores, n,,o devendo ser usadas como elemento de comparaÁ,,o entre as amostragens.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando

Modelo da Regressão

$$\ln([V.U. \text{ R\$/m}^2]) = 8,8402 + 1,1492 \times 10^{-3} \times [\text{Area Privativa}] + 23,201 / [\text{Indice Fiscal}] + 0,18799 \times [\text{Vagas}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padr.,o	Mínimo	Máximo
Area Privativa	$b_1 = 1,149 \times 10^{-3}$	$3,572 \times 10^{-3}$	$-3,695 \times 10^{-3}$	$5,994 \times 10^{-3}$
Indice Fiscal	$b_2 = 23,201$	699,098	-924,928	971,330
Vagas	$b_3 = 0,187$	$8,975 \times 10^{-2}$	$6,626 \times 10^{-2}$	0,309

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,5184
 Valor t calculado : 2,100
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,2687
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,0859

Classificação : Correlação Média

Correlações Parciais

	V.U. R\$/m ²	Area Privativa	Indice Fiscal	Vagas
V.U. R\$/m²	1,0000	-0,0310	0,0131	0,5116
Area Privativa	-0,0310	1,0000	0,2020	-0,2185
Indice Fiscal	0,0131	0,2020	1,0000	-0,0227
Vagas	0,5116	-0,2185	-0,0227	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V.U. R\$/m ²	Area Privativa	Indice Fiscal	Vagas
V.U. R\$/m²	□	-0,1075	0,0454	2,063
Area Privativa	-0,1075	□	0,715	-0,776
Indice Fiscal	0,0454	0,715	□	-0,0787
Vagas	2,063	-0,776	-0,0787	□

Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3562

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Area Privativa	b1	0,337	74%	N,,o
Índice Fiscal	b2	0,0339	97%	N,,o
Vagas	b3	2,147	5,3%	Sim

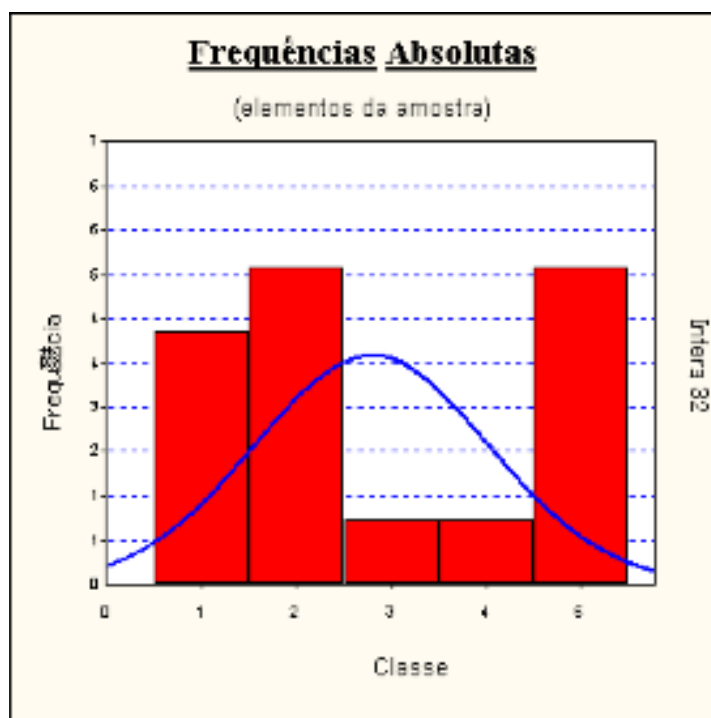
Alguns regressores n,,o s,,o importantes na formaÁ,,o do modelo.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 16
 Graus de liberdade : 15
 Valor médio : $-1,084 \times 10^{-19}$
 Variância : $1,401 \times 10^{-2}$
 Desvio padr,,o : 0,118
 Desvio mÈdio : 0,104
 Variância (n,,o tendenciosa) : $1,869 \times 10^{-2}$
 Desvio padr,,o (n,,o tend.) : 0,136
 Valor mInimo : -0,153
 Valor máximo : 0,181
 Amplitude : 0,334
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : $6,698 \times 10^{-2}$

Histograma

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

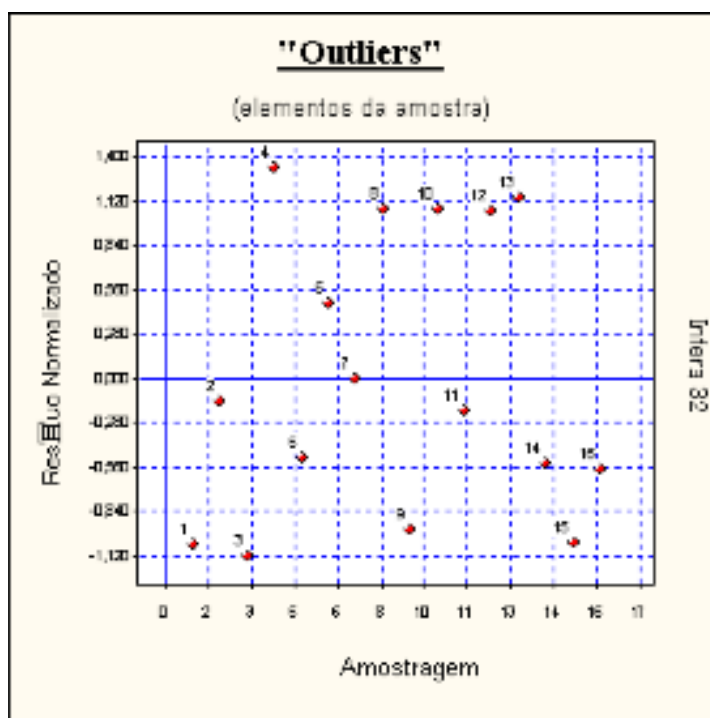
Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. N,º existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 9,633 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,034 \times 10^{-2}$	0,115	Sim
2	$9,761 \times 10^{-4}$	0,140	Sim
3	0,312	0,380	Sim
4	0,728	0,467	Sim
5	$1,050 \times 10^{-2}$	0,127	Sim
6	$9,460 \times 10^{-3}$	0,127	Sim
7	$1,878 \times 10^{-6}$	0,141	Sim
8	$4,407 \times 10^{-2}$	0,119	Sim
9	$7,591 \times 10^{-2}$	0,207	Sim
10	$4,407 \times 10^{-2}$	0,119	Sim
11	$2,122 \times 10^{-2}$	0,499	Sim
12	0,399	0,441	Sim
13	0,111	0,211	Sim
14	$4,793 \times 10^{-2}$	0,309	Sim
15	0,261	0,375	Sim
16	$2,849 \times 10^{-2}$	0,212	Sim

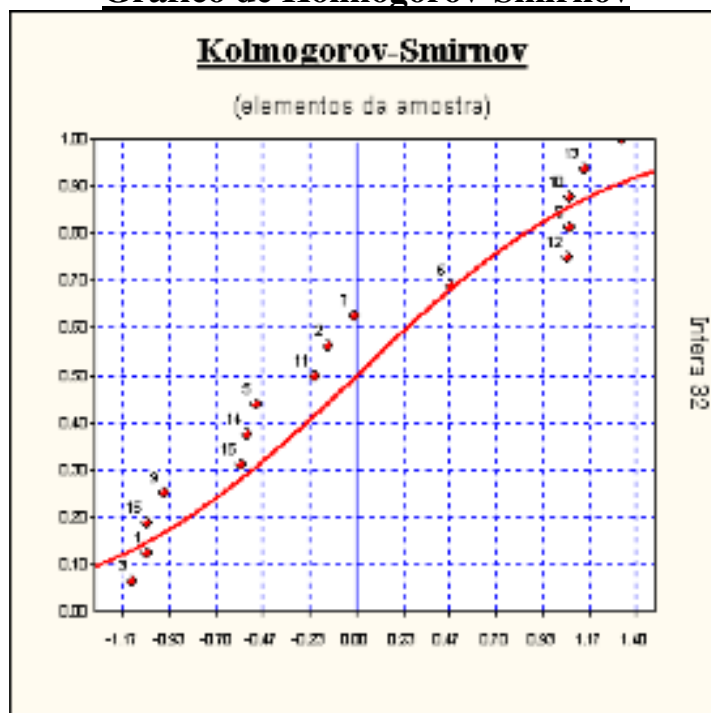
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. $N_{i,i}$ deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsões, o S_{ii} é equivalente à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



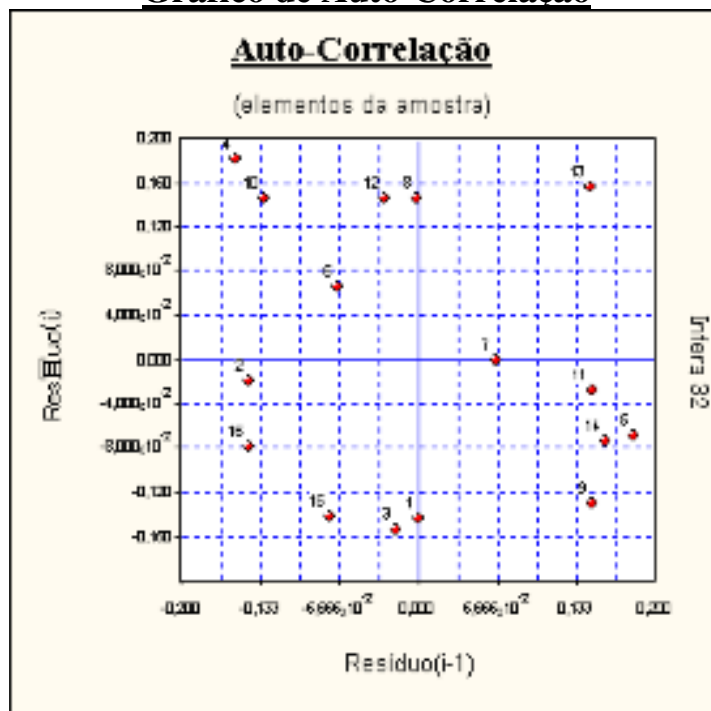
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3505
 (nível de significância de 5,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00
 Intervalo para ausência de Autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,68 4-DU = 2,32

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A Autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar o Valor do apartamento avaliando

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

Area Privativa = 39,51
 Indice Fiscal . = 6.705,00
 Vagas = 0

Outras variáveis n, o usadas no modelo :

Valor R\$ = ???

Estima-se V.U. R\$/m2 do Apart. 47 = 7.252,57

O modelo utilizado foi :

$[V.U. \text{ R$/m}^2] = \text{Exp}(8,8402 + 1,1492 \times 10^{-3} \times [\text{Area Privativa}] + 23,201 / [\text{Indice Fiscal}] + 0,18799 \times [\text{Vagas}])$

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

Mínimo : 6.765,03

Máximo : 7.775,24

Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, o valor estimado n, o pode extrapolar mais do que 110,0% do seu limite amostral.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente s, o : 9.687,50 e 16.053,57.

Exmo.Sr.Dr.JUIZ DE DIREITO 5ª. VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL**PROC. 1000287-10.2018-0100**

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de **Execução de Cobrança** que **CONDOMINIO Ed. HUMAITÁ** move contra **JAILTON FERREIRA CERQUEIRA**, tendo terminado seu trabalho vem respeitosamente solicitar autorização para expedição de MLE referente ao depósito de fls. 258.

Pede deferimento

São Paulo, 23 de setembro de 2022

Eng. Francesco Coppola
CPF: 004.555.558-34

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (padrão CNJ) 1000287-10.2018

Nome do beneficiário do levantamento: FRANCESCO COPPOLA

Perito CREA 0600130502

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito :

pag. 258.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.500,00

CPF ou CNPJ: 004.555.558-34

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil; () III –
Crédito em conta para outros bancos; () IV –
Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL. Ag. 6815-2

Conta corrente: 759.698-7