

294
/

MARCOS FREIRE
Arquiteto

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº : 0832943-63.2007.8.26.0011
Origem : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Cartório do 2º Ofício Cível

Requerente : Condomínio Residencial Ilha do Sol
Requeridos : Dorival dos Santos

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado para venda - Apartamento

Endereço do imóvel: Rua Manoel Martins Colaço, 246 - Cond. Residencial Ilha do Sol
Bloco 7 - Ed. Juqueí - Aptº 327
Bairro : Jardim D'Abril **Cidade** : São Paulo
UF : SP **CEP** : 05398-080
Coordenadas: Latitude: 23º 34' 20,47" Sul Longitude: 46º 46' 40,34" Oeste

Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultados de avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

Apartamento : R\$ 211.000,00 (Duzentos e onze mil reais)

Classificação quanto à liquidez : Média
Grau de Fundamentação do Laudo : II
Grau de Precisão do Laudo : II

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:


Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire
CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 19 de fevereiro de 2015

MARCOS FREIRE
Arquiteto

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

1. Requerente

Condomínio Residencial Ilha do Sol

2. Requeridos

Dorival dos Santos

3. Finalidade

Atender ao Processo nº 0832943-63.2007.8.26.0011
Execução de Sentença

4. Objetivo

Determinação do Valor de Mercado para Venda

5. Objeto da Avaliação

Do tipo bem : Apartamento
Endereço : Rua Manoel Martins Colaço, 246
Condomínio Residencial Ilha do Sol
Bloco 7 - Ed. Juqueí - Aptº 327
Bairro : Jardim D'Abril
Distrito : Rio Pequeno
CEP : 05398-080
Cidade : São Paulo – SP

Coordenadas Geográficas

Latitude : 23° 34' 20,47" Sul
Longitude : 46° 46' 40,34" Oeste

296
✓**MARCOS FREIRE**
Arquiteto**6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.**

O Imóvel Avaliando foi documentado na íntegra: externa e internamente.

A entrada no Imóvel foi mediante um Mandado de Arrombamento acompanhado pelo Oficial de Justiça, pois o apartamento está desocupado e não foi possível o contato com o proprietário.

No desenvolvimento deste trabalho observou-se, para a pesquisa de elementos comparativos, uma boa amostra de tipologias similares ao Imóvel avaliando.

A pesquisa deu-se em 12 Unidades distribuídas em 5 Condomínios que se situam próximo ao Condomínio ao qual o Imóvel Avaliando pertence e apresentam Padrão de Acabamento similar. O material fotográfico apresenta os Condomínios vistos externamente da rua e as informações das Unidades Comparativas foram dadas por corretores.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: dias 29/01/2015

7.1 Localização

O Imóvel é um Apartamento integrante ao **Condomínio Residencial Ilha do Sol**, um empreendimento com 14 Blocos que se situa defronte a Rua Manoel Martins Colaço, nº 246.

O Terreno pertence a uma Quadra com formato bem irregular. São 16 Logradouros que contornam a Quadra: (1) Rua Eduardo de Lima Rodrigues, (2) Rua Professora Rafaela Gomes Alonso, (3) Rua José Gomes da Silva, (4) Rua Altemar Dutra, (5) Rua Bruno Bizarro, (6) Rua Maria Gardin dos Santos, (7) Rua Salomão Jarawan, (8) Av. Henrique Broseghini, (9) Rua Cesar Salvi, (10) Rua Pedro Mainete, (11) Rua Vitor Massoti, (12) Rua Priscila Ferreira de Souza Biondo, (13) Av. Tiago Alberioni, (14) Rua Cineasta Alberto Cavalcanti, (15) Rua Eusébio da Paula Marcondes e, encerrando com a (16) Rua Manoel Martins Colaço.

297
/**MARCOS FREIRE**
Arquiteto

O Imóvel se encontra em Zona Mista de Proteção Ambiental de baixa densidade BT ZMp/01 e é identificado como Contribuinte Municipal sob o nº 160.049.0387-5, ou seja, o bem se situa no Setor Fiscal 160, Quadra Fiscal 049 e Lote Fiscal 0387-5.

7.1.1. Caracterização da região

Trata-se de uma região periférica localizada na Zona Oeste do Município de São Paulo, pertencente ao 13º Subdistrito do Butantã. Encontra-se inserida na malha urbana e possui infraestrutura completa e ocupação predominantemente residencial unifamiliar.

O Logradouro que confronta com a frente do Condomínio, a Rua Manoel Martins Colaço, limita os Municípios de São Paulo e Osasco. O Condomínio Ilhas do Sol situa na Capital enquanto os Imóveis no lado oposto da via já se encontram em outro Município, porém não se percebe mudanças aparentes pois tecido urbano mantém a continuidade sem mudanças físicas na ocupação e também no padrão construtivo.

A região é formada por edificações com padrão construtivo simples e médio. A intensidade do tráfego de veículos e pedestres é mediana. O comércio observado é de itens básicos e há a presença de 3 agências dos principais bancos concentradas na Av. Prestes Maia, Município de Osasco, e observa-se um comércio de itens básicos de menor intensidade na Av. Euzébio de Paula Marcondes, Município de São Paulo. Esta avenida termina na Rua Manoel Martins Colaço e nesta esquina situa o Condomínio.

A região é bastante insegura pois há presença de duas favelas nas proximidades e nenhum posto ou delegacia de polícia. Durante a pesquisa de mercado presenciei um assalto em que os delinquentes rapidamente se esconderam na comunidade a duas quadras do Condomínio.

7.1.2. Serviços / Infraestrutura

O Imóvel situa-se em região dotada de toda infraestrutura que normalmente serve às áreas urbanas: redes de água, esgoto, energia elétrica, água pluvial, telefone e pavimentação. Só não existe distribuição de gás encanado pela rua.



298

MARCOS FREIRE
Arquiteto

A Rodovia Raposo Tavares é o principal eixo a região ao restante do Município e a Rua Joaquim Lapas Veiga faz a ligação do Condomínio ao eixo. A Avenida Escola Politécnica também se situa próximo ao Condomínio e o acesso mais simples é por meio da Avenida Darcy Reis.

A região também conta com posto de saúde, creche, escola e pontos de ônibus. O lazer da região consiste no Parque Chico Mendes que situa no Município de Osasco.

7.2.2. Caracterização do Imóvel Avaliando

CONDOMÍNIO

TERRENO

Com área de 12.648 m², o Terreno do Condomínio possui formato irregular e localiza na esquina da Rua Manoel Martins Colaço com a Av. Euzébio de Paula Marcondes.

Em relação à testada do Terreno, a topografia desta é plana, possui a cota aproximadamente 2 metros abaixo em relação à do Logradouro e o solo é seco.

EDIFICAÇÕES E ÁREA COMUM

As edificações do Condomínio são de padrão médio/baixo e apresentam 14 Blocos dispostos em quatro fileiras paralelas alinhadas da frente ao fundo: na primeira fileira, à direita de quem olha pela frente do Terreno, temos 4 Blocos (do 1 ao 4), a segunda se alinham 3 Blocos (do 5 ao 7), no terceiro mais 4 (do 8 ao 11), e no quarto, à esquerda, completam com mais 3 Blocos (do 12 ao 14).

A identificação dos Edifícios ocorre por meio de número ou nome conforme relação a seguir:

299
**MARCOS FREIRE**
Arquiteto

- Bloco 1 : Edifício Peruíbe
- Bloco 2 : Edifício Pernambuco
- Bloco 3: Edifício Enseada
- Bloco 4 : Edifício Pitangueiras
- Bloco 5 : Edifício Bertioga
- Bloco 6 : Edifício Guaratuba
- Bloco 7: Edifício Juqueí (onde situa o Imóvel Avaliando)
- Bloco 8 : Edifício Maresias
- Bloco 9 : Edifício Martim de Sá
- Bloco 10 : Edifício Tabatinga
- Bloco 11 : Edifício Massaguaçu
- Bloco 12 : Edifício Parati
- Bloco 13: Edifício Cabo Frio
- Bloco 14 : Edifício Búzios

Cada um destes Blocos possui 4 Pavimentos, estes com 4 Apartamentos / Andar (inclusive no Pavimento Térreo): em cada Andar temos 3 Apartamentos com 2 Dormitórios (52 m² de Área Privativa) e 1 Apartamento com 3 Dormitórios (65 m² de Área Privativa).

O Condomínio apresenta 224 Unidades no total e uma destas é utilizada para abrigar o escritório da Administração e Zeladoria.

Os equipamentos de Lazer do Condomínio situam na frente do Terreno e encontramos 1 Playground, 1 Quadra Poliesportiva e 2 Piscinas: 1 Adulta e 1 Infantil. A entrada situa na testada do Terreno onde a Portaria controla o acesso de pedestres e veículos ao Condomínio, apresentando Segurança 24 horas.

O Estacionamento do Condomínio fica distribuído entre os Edifícios e todas as Vagas são descobertas e livres, sem haver necessidade de manobrista. A cada ano há designação do lugar por meio de sorteio, tornando-se fixa a cada temporada.

O Gás provém de cilindros que se encontram na entrada do Condomínio e há uma rede interna de distribuição para todas as Unidades.

MARCOS FREIRE
Arquiteto

EDIFÍCIO

A implantação do Bloco 7 localiza no meio com o fundo do Terreno.

O Edifício possui 4 Pavimentos:

- Térreo : com 4 Aptos
- 3 Tipo : com 4 Aptos / Pavimento

O Bloco possui estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, padrão de acabamento médio/baixo, idade efetiva de 16 anos, mas aparenta 10, e encontra-se em bom estado de conservação. O acesso aos Apartamentos dá-se apenas por meio da escadaria, sem contar com elevador.

APARTAMENTO

O Imóvel Avaliando, Aptº 327 do Bloco 7 (Edifício Juqueí), fica no 3º Andar (cobertura) e se situa no canto direito do fundo em relação ao Logradouro.

Com Área Privativa de 53,2500 m², a Unidade é dividida em Sala de Estar / Jantar, 2 Dormitórios, 1 BWC comum e Cozinha / Área de Serviço.

A Unidade apresenta 1 Vaga de Garagem de posição fixa por um ano (mediante sorteio) e localizada no pátio de Estacionamento. A Vaga é livre e descoberta.

Foi observado o acabamento do Imóvel em estudo como segue:

Piso	: Cerâmica branca em todas as áreas.
Paredes	: Látex branco sobre massa corrida em todas as áreas secas
	Azulejo branco na Cozinha e BWC comum.
Teto	: Pintura em látex sobre massa corrida
Esquadrias	: Alumínio de 2ª linha
Portas	: Madeira pintada de branco

O Padrão de Acabamento da Unidade é Médio / Baixo. A Conservação da Unidade é razoável porém a pintura apresenta uma pequena mancha de



301

MARCOS FREIRE
Arquiteto

umidade. embaixo da janela da Sala e também na janela de um dos Dormitórios.

8.1 Documentações do Imóvel

8.1 Documentações Apresentada

1. Certidão de Matrícula nº 153.539 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo visualizada em 25/09/2014

2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 17/02/2015: o Imóvel possui Cadastro de nº 160.049.0387-5.

8.3 Análise da Documentação

As informações constantes na documentação fornecida apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado.

Segundo os dados da Matrícula o Imóvel apresenta.

Área Privativa	: 53,2500 m ²
Área Comum não proporcional	: 19,4400 m ²
Área Comum proporcional	: 25,4885 m ²
Área Total	: 98,1785 m ²
Fração Ideal	: 0,412629 %

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, observamos:

Área do Terreno do Condomínio	: 12.648 m ²
Fração Ideal da Unidade	: 0,412629 %
Multiplicando Área do Terreno X Fração Ideal	conclui-se que:
Área Ideal da Unidade	: 52,19 m ²

Foi observado, resumidamente, na Matrícula:

A abertura da Matrícula deu-se em 05 de Abril de 2000 e a propriedade do Imóvel Avaliando está averbada em nome do Réu, O Sr. Dorival dos Santos.

302

MARCOS FREIRE
Arquiteto

Aproximadamente 50 % do Imóvel foram hipotecado a Caixa Econômica Federal para garantia de dívida que será amortizada em 240 prestações.

Em 30 de setembro de 2003 houve cessão de direitos creditórios decorrentes da hipoteca a Empresa Gestora de Ativos.

Em 16 de março de 2005 foi averbada a penhora do Imóvel para garantia de débito proveniente de Ação de Procedimento Sumário (Processo nº 011.02.001052-5) movida pelo Condomínio Edifício Ilha do Sol II contra o presente Réu.

Na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o nome do Contribuinte está em nome do Réu, O Sr. Dorival dos Santos.

9. Diagnóstico do Mercado

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O bairro de Jardim d'Abril, Distrito do Rio Pequeno, onde se localiza o Imóvel avaliando, fica em área periférica da Zona Oeste e encontramos famílias com renda médio/baixa, a exemplo do Condomínio, mesclado com algumas de renda baixa. Esta classe foi beneficiada com o aumento da renda nos últimos anos e viabilizou a compra desta categoria de imóveis. Contudo, com o novo cenário econômico, a tendência é de diminuição da procura motivada pelo quadro recessivo previsto para os anos de 2015 e 2016.

Considerando que em nosso País há atividade econômica em desaquecimento, ainda há na cidade um número significativo de transações imobiliárias, principalmente por conta dos imóveis mais populares e de alto luxo.

A quantidade de ofertas de bens similares e a absorção pelo mercado para este tipo de Imóvel podem ser consideradas medianas.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, estas são classificadas ainda como de Liquidez Média.

10. Metodologia empregada

303

MARCOS FREIRE
Arquiteto

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisReN Windows”.

11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Data da pesquisa: dia 29/01/2015.

Tipologia: Apartamentos - 12 elementos efetivamente utilizados.

A pesquisa deu-se nas proximidades do Imóvel Avaliando. Foram encontradas Unidades à venda no próprio Condomínio e nos 2 Condomínios vizinhos. Os demais Elementos Comparativos se situam em Edifícios pertencentes ao Município vizinho de Osasco.

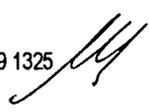
O material fotográfico registrou os Imóveis vistos externamente dos respectivos Logradouros e as informações das Unidades Comparativas foram dadas por zeladores e proprietários.

Tratamento de dados:

Para obter o valor de mercado do Apartamento por meio de regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 12 (doze) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente - Valor Total - e duas variáveis independentes: Área Privativa e Padrão de Acabamento.

Enquanto a Área Privativa é uma Variável quantitativa, o Padrão de Acabamento é uma variável Proxy.

Segundo o Engº Antonio Pelli, as Variáveis Proxy são “utilizadas para substituir outras variáveis de difícil mensuração e que se presume guardar relação de pertinência com outras variáveis.” No presente caso a Variável quantifica numericamente a qualidade do Padrão de Acabamento.



304

MARCOS FREIRE
Arquiteto

O IBAPE SP possui uma tabela que define o intervalo de valores do coeficiente para cada nível de Padrão de Acabamento; trata-se da Tabela de Coeficientes – base R₃N, conforme anexada abaixo:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₃N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₃N do SINDUSCON/SP.
A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,086	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,300	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,098	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,500	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,816	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,280	1,476	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,096	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					

Para o para Padrão Médio em Apartamentos sem Elevador, a tabela define que o intervalo do coeficiente adotado varie entre 1,512 a 1,980.

A avaliação considerou o Imóvel com Padrão de Acabamento Médio. Para o cálculo foi adotado o coeficiente com valor = 1,682.

Os dados foram processados pelo software SisRen o qual analisa os dados e as variáveis escolhidas pelo Engenheiro Avaliador e modela uma gama de Equações de Regressão para que o próprio engenheiro escolha uma que atenda aos parâmetros exigidos pela norma ABNT 12.653-2.

Equação de Regressão é uma função matemática que expressa, o mais próximo possível, a relação das principais variáveis (escolhidas pelo engenheiro) que determinam os valores dos imóveis pesquisados como referência.

MARCOS FREIRE
Arquiteto

Equação de Regressão do Modelo:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & - 381401,3438 \\ & + 3090,763847 * \text{Área Privativa} \\ & + 273494,8312 * \text{Padrão Acabamento} \end{aligned}$$

Atendendo normas da ABNT a expressão matemática exige que a variável dependente (Valor Total) esteja isolado. Chamamos esta expressão de Função Estimativa e a adotada no presente Laudo é a mesma encontrada acima.

A Inferência Estatística busca a equação que melhor explica a variação dos valores dos imóveis pesquisados, utilizando das variáveis que tem a maior correlação. Para isso o software pesquisa todas as equações possíveis, fornecendo ao engenheiro as 100 equações com maior grau de Correlação (ver adiante seu significado). Acontece que muitas dessas equações não atendem os parâmetros de Normalidade. O engenheiro seleciona as equações que atendem aos parâmetros da Normalidade de resíduos.

Os parâmetros ideais são:

68% dos resíduos situados entre $-1,00$ e $+ 1,00 \sigma$
64% a 72% é o intervalo permitido

90% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+ 1,64 \sigma$
85% a 95% é o intervalo permitido

95% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+ 1,96 \sigma$
90% a 100% é o intervalo permitido

O Modelo adotado possui respectivamente: 66% / 91% / 100%

Analisando o Gráfico de Resíduos do Modelo, este não apresenta nenhuma amostra considerada outlier e a distribuição das amostras no gráfico de possui boa heteroscedasticidade, ou seja, os pontos estão bem dispersos

Entre os parâmetros que devem ser observados na análise, destaco mais duas:

306

MARCOS FREIRE
Arquiteto

1. Correlação – define o grau de relacionamento entre 2 ou mais variáveis.

Índice de Correlação possui uma escala de 0 (muito fraca) a 1 (muito forte).

O valor mínimo admissível é **I.C. 0,75**.

O Modelo adotado possui **I.C. 0,8944199**

2. Significância - O nível de Significância é a probabilidade de se cometer erros ao se rejeitar uma hipótese.

Modelos com Significância maiores que **2,00 %** impedem que o Grau de Precisão do modelo possa ser classificado com o nível II.

Para um Modelo Estatístico com Grau de Precisão nível II, a Significância do modelo tem que ser **menor que 2,00%**.

O Modelo adotado possui **0,01%**

As variáveis com Significância maiores que **20,00 %** impedem que do Grau de Precisão do modelo possa ser classificado com o nível II.

Para um Modelo Estatístico com Grau de Precisão nível II, a Significância das variáveis tem que ser **menor que 20,00%**.

O Modelo adotado possui **0,02%** para Área Privativa
0,05% para Padrão de Acabamento.

Tratamento do Resultado:

Como os valores dos elementos comparativos são provenientes de ofertas, a presente avaliação adotou um desconto de 10% do valor resultante obtido pelo cálculo. Conforme o item 10.1 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2011**, esta medida é adotada para compensar a superestimativa.

12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de Regressão Linear / Inferência Estatística, e os resultados enquadrados no nível de fundamentação II e precisão II

307

MARCOS FREIRE
Arquiteto

13. Resultado da Avaliação - Valor de Mercado para Venda

Apartamento : R\$ 211.000,00
(Duzentos e onze mil reais)

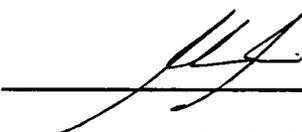
O Valor expresso acima foi obtido através do resultado do cálculo por Inferência Estatística (R\$ 234.000,00) e subtraindo 10% deste. Tal desconto é justificado pelo fato de que os Elementos Comparativos utilizados no cálculo encontrarem-se em Oferta, portanto apresentam valores superestimados.

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 13 (treze) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2015.



Marcos Ubezio da Cunha Freire - Arquiteto

CAU/SP A91351-0
CPF 153.958.298-14

MARCOS FREIRE
Arquiteto

Anexos:

- I** Documentação Fotográfica do Avaliando
- II** Documentação do Avaliando
- III** Planta do Avaliando
- IV** Mapa de Localização do Imóvel Avaliando
- V** Mapa da Localização dos Elementos Comparativos
- VI** Fotos dos Elementos Comparativos
- VII** Pesquisa de Mercado
- VIII** Tratamento dos Dados



309

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO



Logradouro - sentido Leste



Logradouro – sentido Oeste

310

MARCOS FREIRE
Arquiteto



nº 246 - Condomínio Residencial Ilha do Sol



Área Comum

Ponto de vista do fundo do Terreno

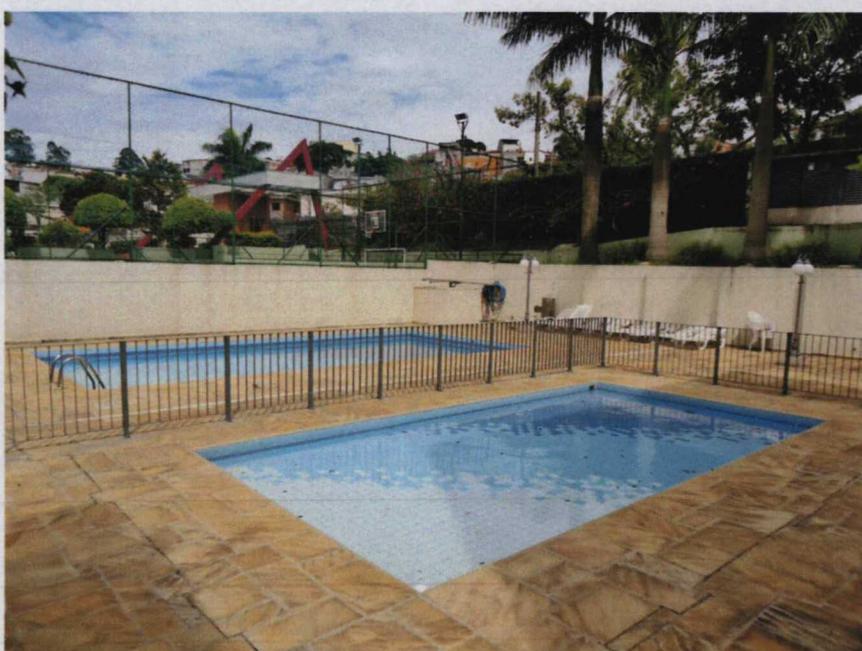
A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

344

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Playground



Área Comum

Piscinas

312

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Quadra Poliesportiva



Área Comum

Bloco 7

313

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Entrada do Apartamento 327



Área Privativa

Sala

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the architect Marcos Freire.

314

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Cozinha / Área de Serviço



Área Privativa

BWC comum

315
✓

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Dormitório 1



Área Privativa

Dormitório 2

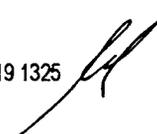
MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

Em anexo a seguir:

1. Certidão de Matrícula nº 153.539 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo visualizada em 25/09/2014

2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 17/02/2015: o Imóvel possui Cadastro de nº 160.049.0387-5.



DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18r/1
E-mail: 18ofrl@ods.com.br

262 317

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
153.539

lote
01

São Paulo, 5 de Abril de 2000 *Palma*

IMÓVEL - O APARTAMENTO nº 0327, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO JUQUEÍ - BLOCO 7, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DO SOL", situado à RUA MANOEL MARTINS COLAÇO, Nº 230, esquina com a RUA EUSÉBIO DE PAULA MARCONDES, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 53,2500m2, a área comum de divisão não proporcional, correspondente a 01 (uma) vaga no estacionamento de 19,4400m2, mais a área comum de divisão proporcional de 25,4885m2, perfazendo a área total de 98,1785m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,412629% no terreno do condomínio.

CADASTRO CONTRIBUINTE NÚMERO 160.049.0005-1 em maior área

PROPRIETÁRIO- DORIVAL DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, RG 9.929.546-SP e CPF 858.741.598-00, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Professor Ennio Chiesa, nº 70, Jardim São Domingos.

REGISTRO ANTERIOR: R.351/4.143, deste Cartório.

A Escrevente Autorizada, *Suely de Menezes Carvalho Palma*
Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.1 em 5 de Abril de 2000

ÔNUS HIPOTECÁRIO - REFERÊNCIA

Conforme R.38/4.143, deste Cartório, o proprietário, já qualificado, deu em primeira, única e especial hipoteca 1/112 avos que possuem na fração ideal de 49,7628% do terreno onde se assenta o "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DO SOL", correspondente ao imóvel objeto da presente matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, para garantia da dívida no valor de R\$27.193,96, que será amortizada por meio 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo - continua no verso -

18º Oficial de Registro de Imóveis
Conferência de São Paulo - SP

11132-8-AA 546340

11132-8-543001-56000-0814

318

matrícula
153.539

folha
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

com o Sistema de Amortização TABELA PRICE, sendo de R\$273,40, o valor total da prestação inicial, pagáveis na forma constante daquele registro.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Av.2 em 6 de Abril de 2000

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Instrumento Particular de Instituição, Especificação, Atribuição e Convenção de Condomínio datado de 25 de outubro de 1999, para constar que, o proprietário, já qualificado, representado pela Associação dos Funcionários da USP-AFUSP, CGC/MF 01.600.988/0001-11, e esta por José Paiva, RG 1.153.300-SP, Manoel Euclides dos Santos, RG 15.315.532-SP, e Solange Ivo de Oliveira, RG 15.732.924-SP, autorizou a abertura da presente matrícula.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme - Protocolo nº 314.128

Av.3 em 30 de setembro de 2003

CESSÃO DE CRÉDITO

Pela escritura de 18 de março de 2.002, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, (Livro 2.323-E, folhas 001), apresentada em forma de certidão expedida em 25 de junho de
- continua na ficha 2 -

DÉCIMO OTAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 701 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.ods.com.br/18r/1
E-mail: 18ofri@ods.com.br

DÉCIMO OTAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

153.539

lotação

02

São Paulo,

30 de Setembro de 2003

2.003, subscrita pelo Técnico Judiciário Autorizado, Geraldo Gomes de Lemos Neto, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Emilio Humberto Carazzai Sobrinho e Valdery Frota de Albuquerque, cedeu os direitos creditórios decorrentes da hipoteca mencionada na Av.1 desta matrícula, a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Q 4, Lotes 03/04, Edifício Anexo do Prédio da Matriz da Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF nº 04.527.935/0001-13, representada por Gilton Pacheco de Lacerda, pelos valores de R\$28.330,17. Comparando ainda na presente escritura como anuente, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, na qualidade de Agente Operador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, por força do que dispõe a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1.990, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social para Habitação de Baixa Renda - FAHBRE e do Fundo de Desenvolvimento Social, a qual manifestou a sua concordância.

A Escrevente Autorizada,

Suely de Menezes Carvalho Palma
Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 384.391

R.4 em 18 de março de 2005

PENHORA

Pela CERTIDÃO expedida em 6 de dezembro de 2.004, subscrita pela Escrivã Diretora Substituta, Elisabete A. Arci Correia, do Cartório do 3º Ofício Cível, por ordem do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro

- continua no verso -

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8-AA 546341

11132-8-545001-560000-0814

300

matrícula
153.539

folha
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extralido dos Autos da Ação de PROCEDIMENTO SUMÁRIO, (Processo nº 011.02.001052-5), movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DO SOL II, inscrito no CNPJ/MF nº 03.843.882/0001-45, sediado na Rua Manoel Martins Collaço, 246, nesta Capital, contra o proprietário DORIVAL DOS SANTOS, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Manoel Martins Collaço, 246, aptº 327, Bloco 7, já qualificado, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, FOI PENHORADO para a garantia do débito de R\$5.213,27 (março/2003) e depositado em mãos de DORIVAL DOS SANTOS, solteiro, maior, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$1.801,24 (janeiro/2002).

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 409.541

****Fim dos atos praticados, continua na página 3.****

321

18º Oficial de Registro de Imóveis

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS, ATÉ A PRESENTE DATA, integralmente noticiados na presente cópia, devendo ser completada com a Certidão da Circunscrição ANTERIOR, se houver necessidade; CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos:	Oficial: R\$ 24,04	Estado: R\$ 6,84
	Cart. Serv.: R\$ 5,06	Reg Civil: R\$ 1,27
	Trib. Just.: R\$ 1,27	TOTAL: R\$ 38,48

Custas recolhidas por verba.

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito-BUTANTÁ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I. de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I. de 07/10/1939 a 10/08/1976, passando a partir dessa data a pertencer ao 18º R.I.. O referido é verdade e dá fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 25 de setembro de 2014 - 14:53:48 h

[Assinatura]
OFICIAL / SUBSTITUTO

ATENÇÃO: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição NSCGJ, cap. XIV, item 12, letra d, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

- Sérgio Dias dos Santos
- Adlei de Almeida
- Sara Francez
- Suely de Menezes de Carvalho
- Eduardo Queiroz Rodrigues
- Mauro Honda
- Daniel Francisco de Souza
- Mariney Primo Menezes Lagos
- Erik Luiz Rossi
- Julio da Costa Neves Neto

Guia Nº _____

Esta Certidão contém 5 páginas que estão no rodapé numeradas de 1 a 5.

F756-834A-423B-3D77-6C87-1D39-6488-1802-1412-0096-28 - 0.729.182 - CARVALHO - Página 5 de 5

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11132-8-AA 546342



322

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 160.049.0387-5

Local do Imóvel:

R MANUEL MARTINS COLLACO, 246
 AP 327 E VG DESC BLOCO 7 CEP 05398-080
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MANUEL MARTINS COLLACO, 246
 AP 327 E VG DESC BLOCO 7 CEP 05398-080

Contribuinte(s):

DORIVAL DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	12.648	Testada (m):	125,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0042
Área total (m²):	12.648		

Dados cadastrais da construção:

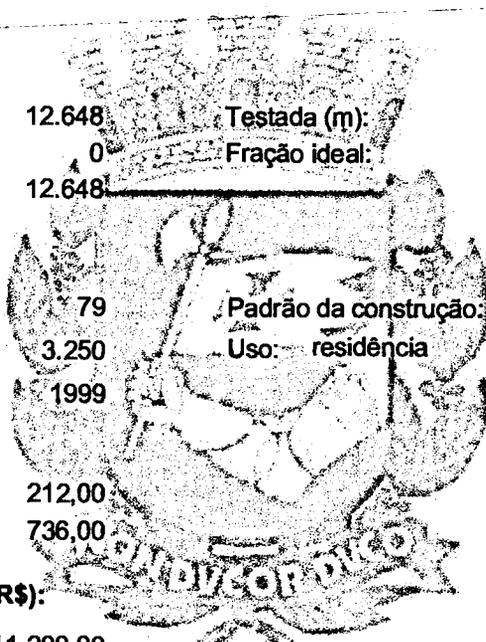
Área construída (m²):	79	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	3.250	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	212,00
- da construção:	736,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	11.200,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	45.934,00
Base de cálculo do IPTU:	57.134,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

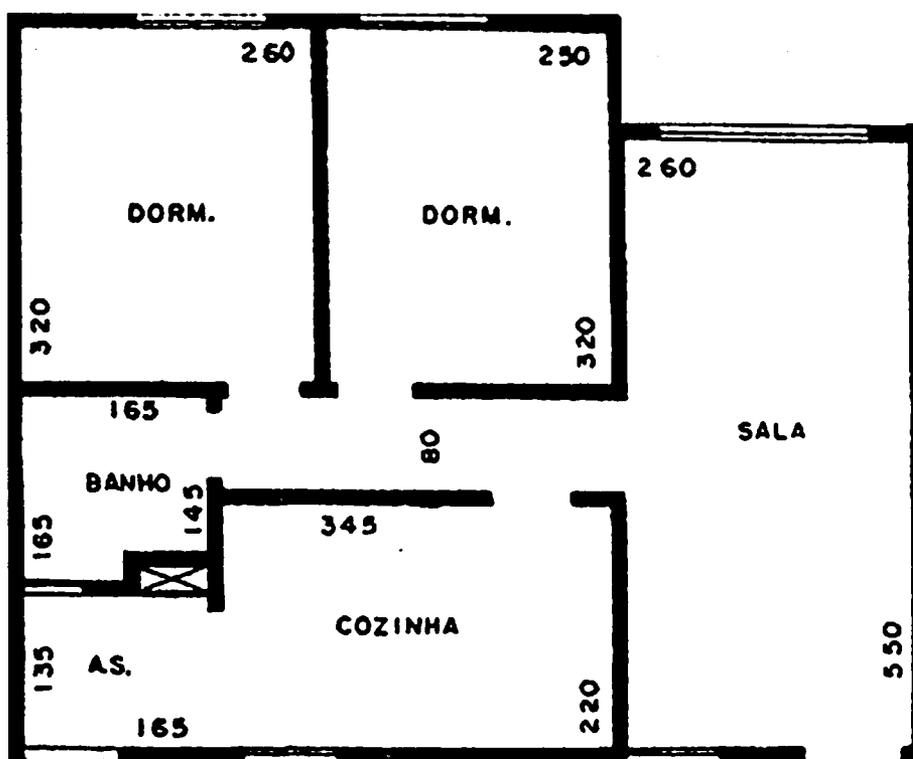
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/05/2015, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 17/02/2015
Número do Documento: 2.2015.000204097-1
Solicitante: MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE ARQUITETURA E CONSULTORIA ME (CNPJ 13.199.167/0001-75)

323

MARCOS FREIRE
Arquiteto

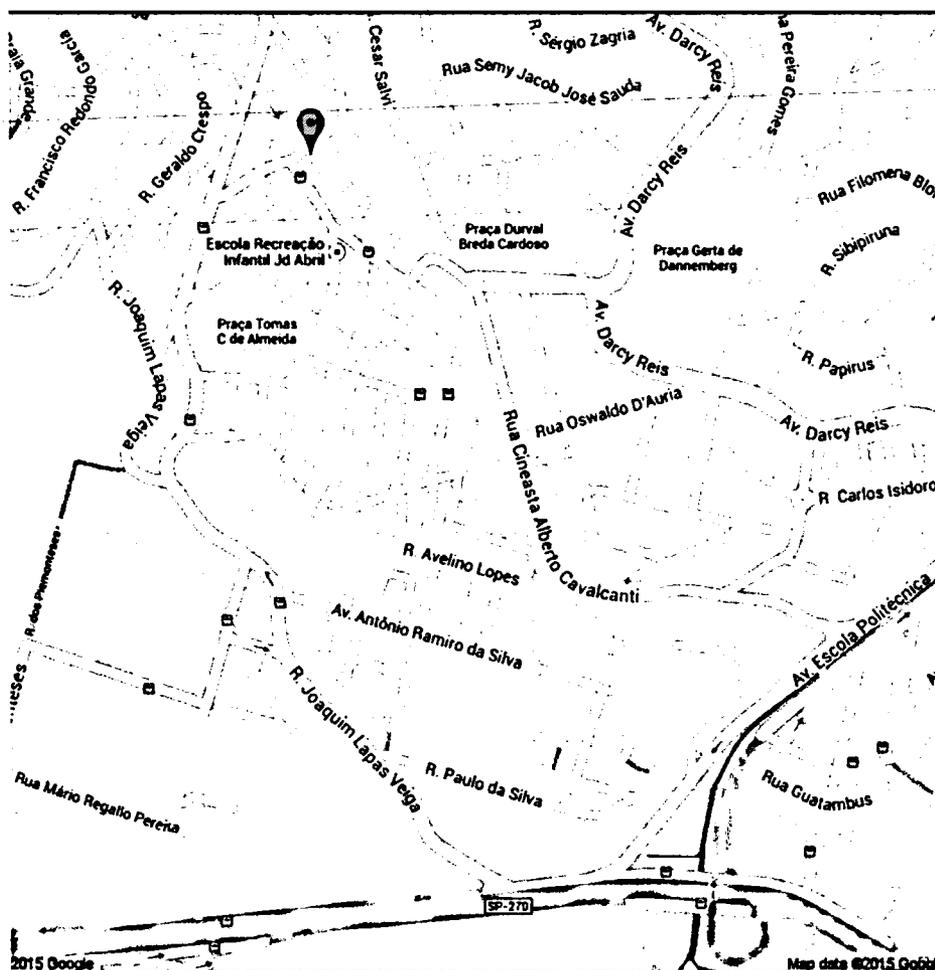
ANEXO III - PLANTA DO AVALIANDO



324

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



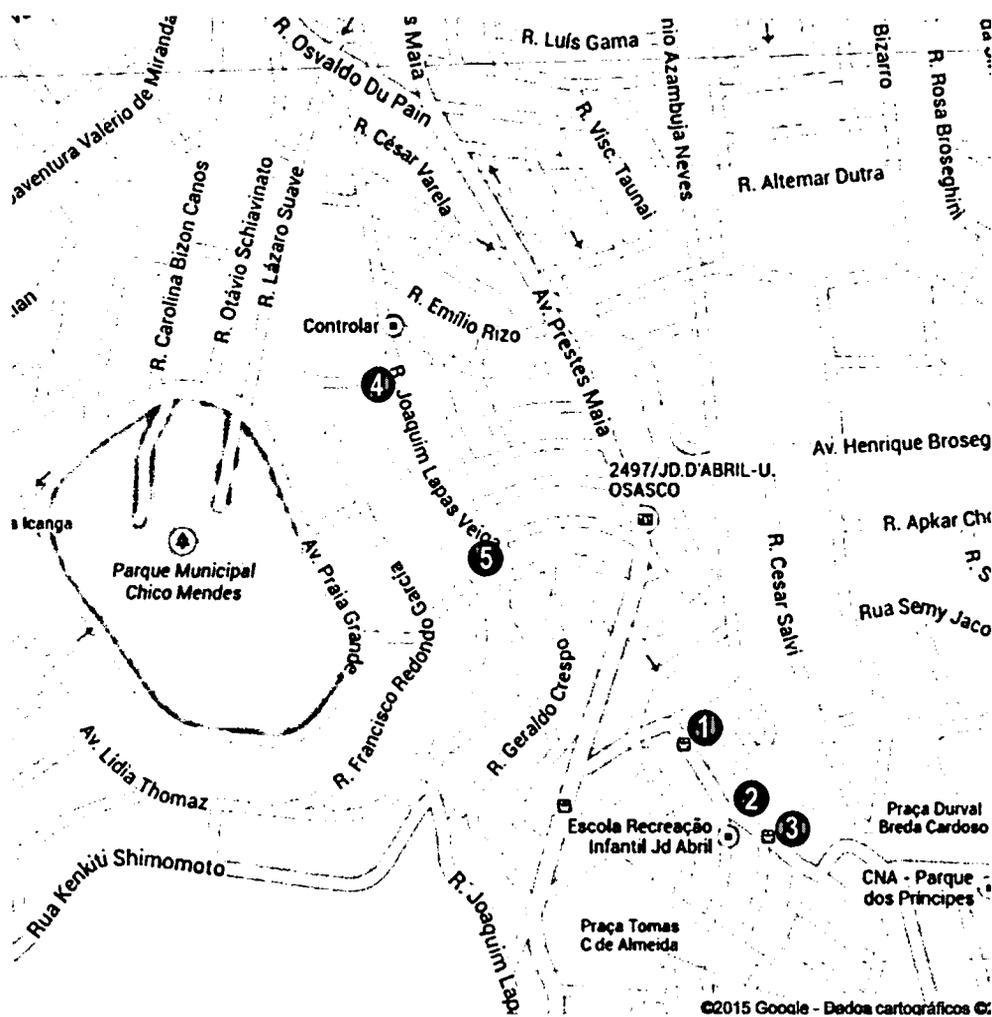
Condomínio Residencial Ilha do Sol

Rua: Manoel Martins Colaço, 246
Bairro: Jardim D'Abril
Distrito: Rio Pequeno
Município: São Paulo-SP

325

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO V – MAPA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



326

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO VI – FOTOS DOS CONDOMÍNIOS AOS QUAIS PERTENCEM OS ELEMENTOS COMPARATIVOS



1. RUA MANOEL MARTINS COLLAÇO, 246 - COND. RES. ILHAS DO SOL



2. AV. EUZÉBIO DE PAULA MARCONDES, 1008 - COND. JARDIM D'ABRIL II

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Marcos Freire, the architect mentioned in the header.

327

MARCOS FREIRE
Arquiteto



3. AV. EUZÉBIO DE PAULA MARCONDES, 1010 - COND. JARDIM D'ABRIL I



4. RUA JOAQUIM LAPAS VEIGA, 474 - COND. PARQUE CHICO MENDES

328

MARCOS FREIRE
Arquiteto



5. RUA JOAQUIM LAPAS VEIGA, 666 - COND. RES. BUSSOCABA

329
N

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO VII – PESQUISA DE MERCADO

Em anexo a seguir



033

Da..	Endereço	Complemento	Bairro
1	RUA MANOEL MARTINS COLLAÇO, 246 - COND. RES. ILHAS DO SOL	BLOCO 7 APTO 226	JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO
2	RUA MANOEL MARTINS COLLAÇO, 246 - COND. RES. ILHAS DO SOL	BLOCO 4 APTO 214	JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO
3	RUA MANOEL MARTINS COLLAÇO, 246 - COND. RES. ILHAS DO SOL	BLOCO 5 APTO 220	JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO
4	AV. EUZÉBIO DE PAULA MARCONDES, 1008 - COND. JARDIM D'ABRIL II	BLOCO A APTO 42	JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO
5	AV. EUZÉBIO DE PAULA MARCONDES, 1008 - COND. JARDIM D'ABRIL II	BLOCO B APTO 42	JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO
6	AV. EUZÉBIO DE PAULA MARCONDES, 1010 - COND. JARDIM D'ABRIL I	BLOCO B APTO 11	JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO
7	AV. EUZÉBIO DE PAULA MARCONDES, 1010 - COND. JARDIM D'ABRIL I	BLOCO B APTO 02	JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO
8	RUA JOAQUIM LAPAS VEIGA, 474 - COND. PARQUE CHICO MENDES	BLOCO 3 APTO 41	JARDIM D'ABRIL - OSASCO
9	RUA JOAQUIM LAPAS VEIGA, 474 - COND. PARQUE CHICO MENDES	BLOCO 3 APTO 01	JARDIM D'ABRIL - OSASCO
10	RUA JOAQUIM LAPAS VEIGA, 474 - COND. PARQUE CHICO MENDES	BLOCO 4 APTO 02	JARDIM D'ABRIL - OSASCO
11	RUA JOAQUIM LAPAS VEIGA, 666 - COND. RES. BUSSOCABA	BLOCO 1 APTO 44	JARDIM D'ABRIL - OSASCO
12	RUA JOAQUIM LAPAS VEIGA, 666 - COND. RES. BUSSOCABA	BLOCO 1 APTO 54	JARDIM D'ABRIL - OSASCO

FEZ

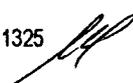
Da...	Informante	Telefone	Área Priva...	* Dormit...	* Total Vag...	Padrão Acab...	* vu	Valor Total
1	VALMIR - ZELADOR	95040 6372	53,25	2	1	1,645	4.319,24	230.000,00
2	VALMIR - ZELADOR	95040 6372	53,25	2	1	1,673	4.507,04	240.000,00
3	VALMIR - ZELADOR	95040 6372	53,25	2	1	1,625	4.319,24	230.000,00
4	RENATO - PROPRIETÁRIO	99142 7748	64,00	3	1	1,580	3.750,00	240.000,00
5	CAMILO - PROPRIETÁRIO	96962 8321	64,00	3	1	1,586	4.062,50	260.000,00
6	VALMIR - PROPRIETÁRIO	99625 3747	64,00	3	1	1,571	3.828,12	245.000,00
7	TONINHO - ZELADOR	99625 3747	64,00	3	1	1,540	3.750,00	240.000,00
8	MARCELO - ZELADOR	96962 8321	52,00	2	1	1,698	4.807,69	250.000,00
9	MARCELO - ZELADOR	96962 8321	52,00	2	1	1,733	4.903,84	255.000,00
10	MARCELO - ZELADOR	99625 3747	52,00	2	1	1,709	4.615,38	240.000,00
11	WILSON - ZELADOR	99512 4048	64,00	3	1	1,603	3.906,25	250.000,00
12	WILSON - ZELADOR	99512 4048	64,00	3	1	1,650	4.218,75	270.000,00

332

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO VIII – TRATAMENTO DE DADOS

Em anexo a seguir



MARCOS FREIRE
Arquiteto

TABELA DE COEFICIENTES BASE R₀N PUBLICADA PELO IBAPE/SP



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,066	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,296	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,60				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,482	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

O Imóvel Avaliando Possui Padrão de Acabamento Médio

Foi adotado, para o cálculo, o coeficiente com valor = 1,682

Modelo:

Apartamento- Rua Manoel Martins Collaço, 246 - Bloco 7 - Aptº 0327

Data de Referência:

quinta-feira, 19 de fevereiro de 2015

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 12
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8944199 / 0,8944199
- Coeficiente Determinação: 0,7999870
- Fisher-Snedecor: 18,00
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 66% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	x	5,94	0,02
• Padrão Acabamento	x	5,35	0,05

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = -381401,3438 +3090,763847 * Área Privativa +273494,8312 * Padrão Acabamento

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Padrão Acabamento	-0,82	0,96
Valor Total	0,40	0,89
• Padrão Acabamento		
Valor Total	0,12	0,87

335

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: RUA MANOEL MARTINS COLLAÇO, 246 - COND. RES. ILHAS BLOCO 7 APTO 226

Complemento: BLOCO 7 APTO 226

Bairro: JARDIM D'ABRIL

Município: SÃO PAULO

UF: SP

Variáveis

Área Privativa = 53,25

Padrão Acabamento = 1,682

Valor Unitário

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

Valor Total

Máximo IC (1,29%): 246.346,14

Médio: 243.200,13

Mínimo IC (1,29%): 240.054,12

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

336

Função Estimativa

Modelo :

Função Estimativa:

Valor Total =
-381401,3438
+3090,763847 * Área Privativa
+273494,8312 * Padrão Acabamento

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	58,3125	5,94	+3090,76	x	1,51
Padrão Acabamento	1,6344	5,35	+273495	x	2,15
Valor Total	245833,3333	T-Indep	-381401	x	

337
M

Análise de Sensibilidade

Modelo :

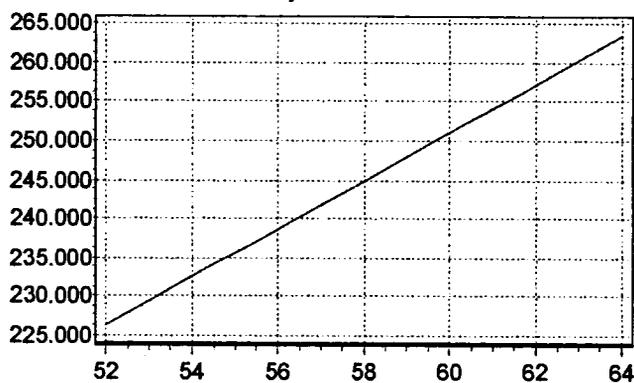
Variável: Área Privativa

Amplitude: de 52 a 64

Valor Médio: 58,3125

Valores Calculados: de 226323 a 263412

Estimativa p/Área Privativa



338

Análise de Sensibilidade

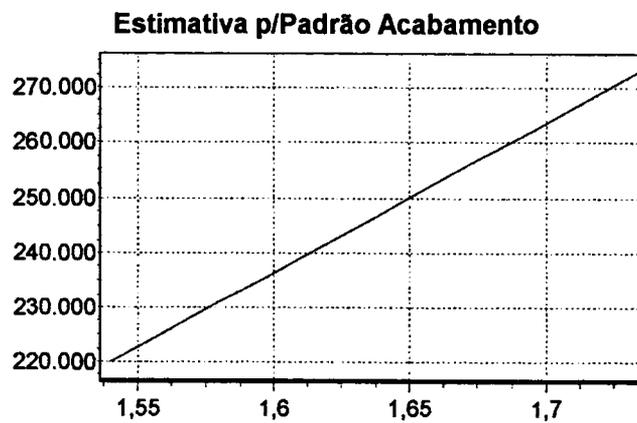
Modelo :

Variável: Padrão Acabamento

Amplitude: de 1,54 a 1,733

Valor Médio: 1,63442

Valores Calculados: de 220011 a 272795



339

Equação Regressão

Modelo :

Equação Regressão:

Valor Total =
-381401,3438
+3090,763847 * Área Privativa
+273494,8312 * Padrão Acabamento

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	58,3125	5,94	+3090,76	x	1,51
Padrão Acabamento	1,6344	5,35	+273495	x	2,15
Valor Total	245833,3333	T-Indep	-381401	x	

340

Análise de Sensibilidade

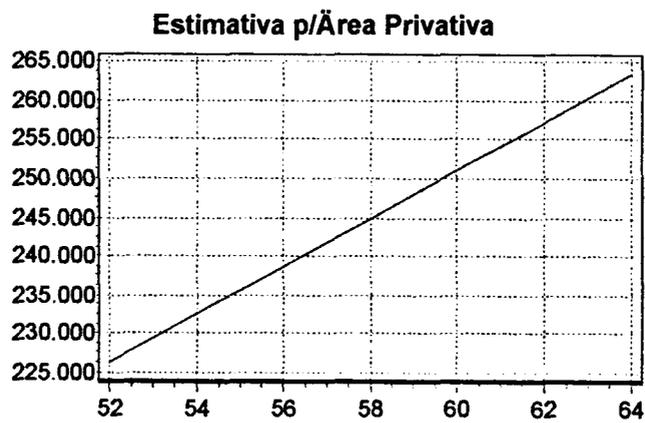
Modelo :

Variável: Área Privativa

Amplitude: de 52 a 64

Valor Médio: 58,3125

Valores Calculados: de 226323 a 263412



341
~

Análise de Sensibilidade

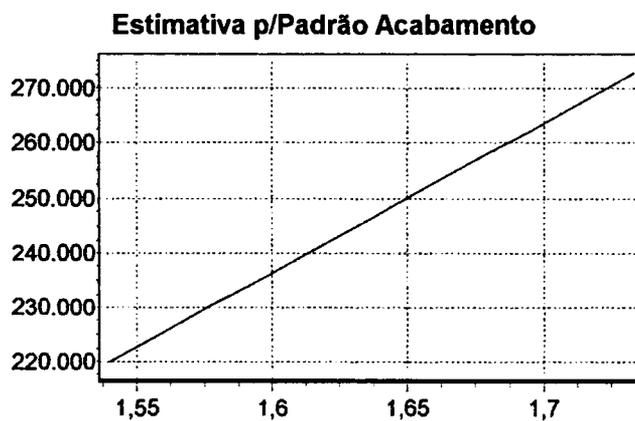
Modelo :

Variável: Padrão Acabamento

Amplitude: de 1,54 a 1,733

Valor Médio: 1,63442

Valores Calculados: de 220011 a 272795



342

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	230.000,00	233.080,82	-3.080,82	-1,33%	-0,52
2	240.000,00	240.738,68	-738,68	-0,30%	-0,12
3	230.000,00	227.610,93	2.389,06	1,03%	0,40
4	240.000,00	248.529,37	-8.529,37	-3,55%	-1,45
5	260.000,00	250.170,34	9.829,65	3,78%	1,67
6	245.000,00	246.067,92	-1.067,92	-0,43%	-0,18
7	240.000,00	237.589,58	2.410,41	1,00%	0,41
8	250.000,00	243.712,59	6.287,40	2,51%	1,07
9	255.000,00	253.284,91	1.715,08	0,67%	0,29
10	240.000,00	246.721,04	-6.721,04	-2,80%	-1,14
11	250.000,00	254.819,75	-4.819,75	-1,92%	-0,82
12	270.000,00	267.674,01	2.325,98	0,86%	0,39



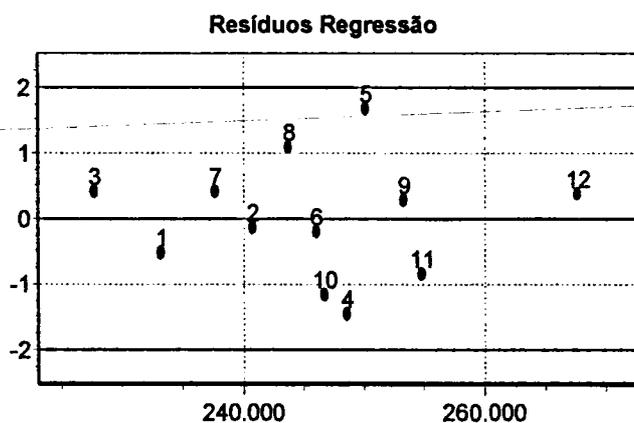
343
~

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,52	16,26%	3,07%	19,55%
2	-0,12	2,20%	0,17%	2,71%
3	0,40	16,26%	1,85%	19,86%
4	-1,45	2,20%	23,59%	-3,13%
5	1,67	13,01%	31,33%	8,43%
6	-0,18	0,04%	0,36%	-0,03%
7	0,41	2,20%	1,88%	2,28%
8	1,07	1,12%	12,82%	-1,79%
9	0,29	5,45%	0,95%	6,57%
10	-1,14	2,20%	14,64%	-0,90%
11	-0,82	1,12%	7,53%	-0,47%
12	0,39	37,88%	1,75%	46,91%

344

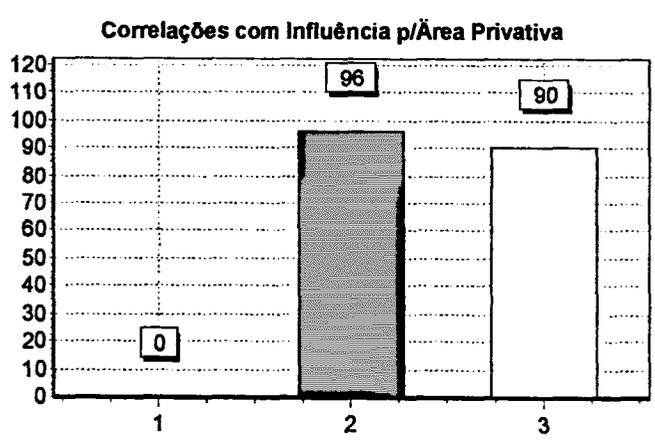
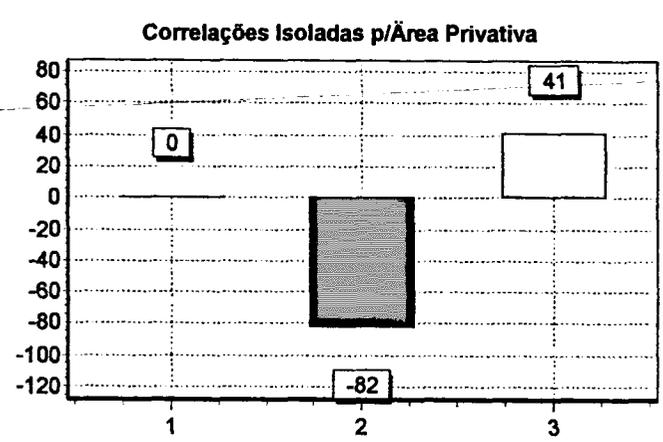
Análise dos Resíduos

Modelo :



Correlações Isoladas e com Influência

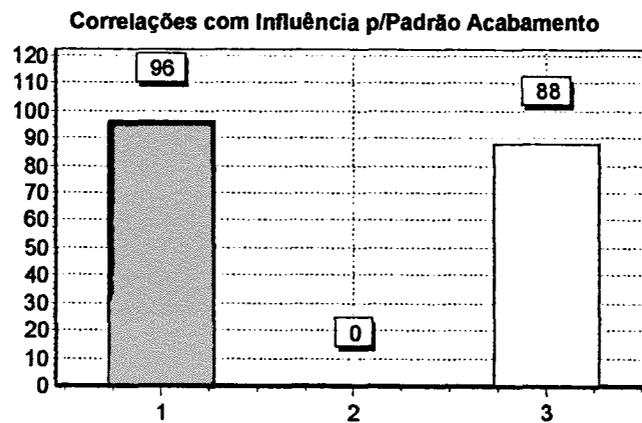
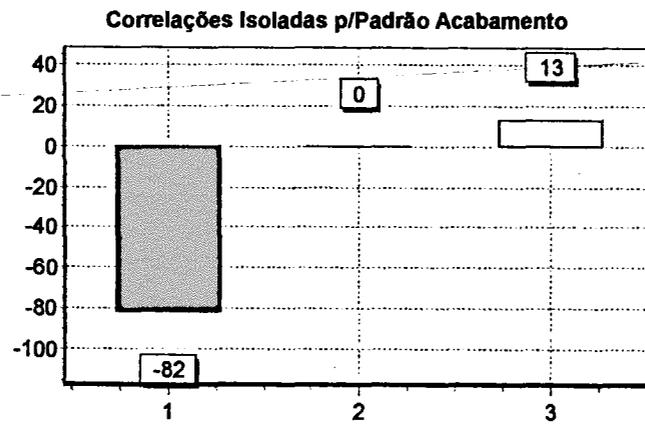
Modelo :



348

Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :

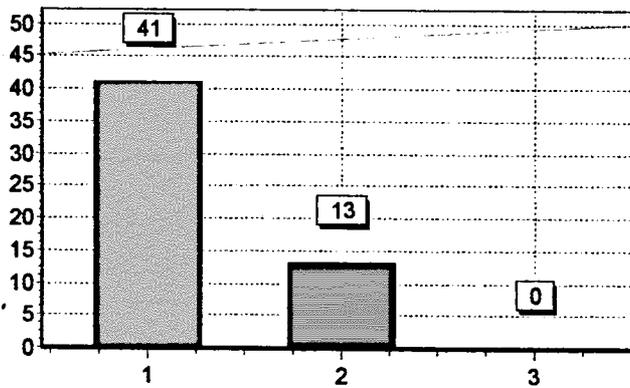


347

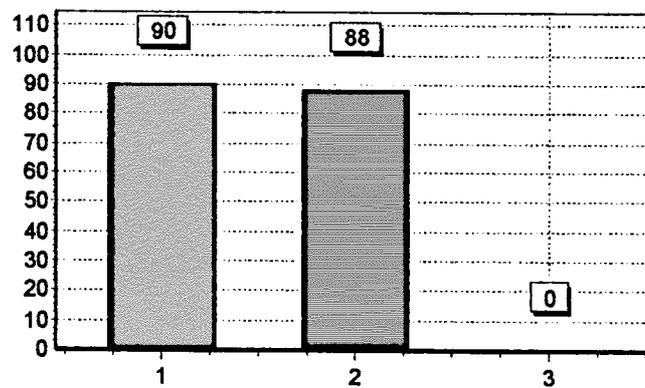
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo :

Correlações Isoladas p/Valor Total



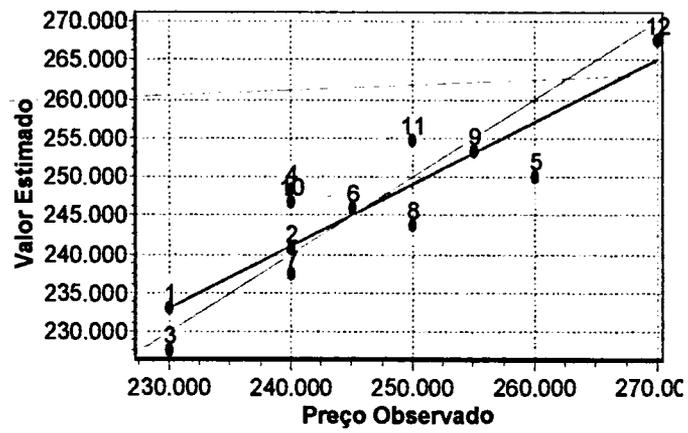
Correlações com Influência p/Valor Total



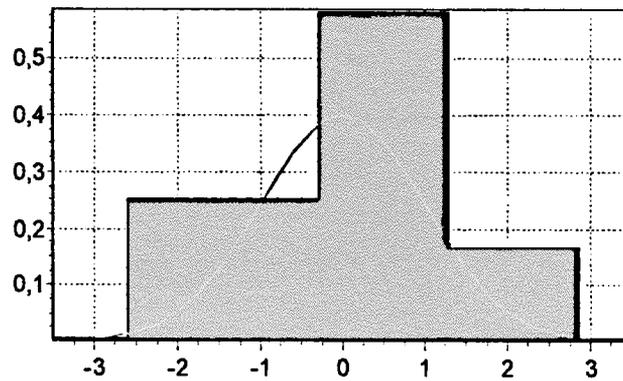
348

Testes de Aderência

Modelo :



Distribuição Freqüências



349

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor ...	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	1
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...	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaud..	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	15
	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				II
	Verificar:	micronumerosidade	extrapolação		