

Leandro Dornelas de Almeida
CREA/SP – 5069554779

Engenheiro Civil / Engenheiro de Segurança

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO, DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO

PROCESSO Nº: 1037784-27.2019.8.26.0002

ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA MORUMBI

EXECUTADO: MADALENA ISSA SANCHES E OUTROS

Leandro Dornelas de Almeida, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, inscrito no CREA-SP 5069554779, nomeado perito judicial nos autos de número 1037784-27.2019.8.26.0002 que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA MORUMBI** move em face de **MADALENA ISSA SANCHES E OUTROS**, pelo Juízo e Cartório da 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados no seguinte: **LAUDO TÉCNICO**.

Termos em que,

Pede deferimento

São Paulo, 29 de setembro de 2022

Leandro Dornelas de Almeida

Engenheiro Civil

Eng. de Segurança

CREA/SP 5069554779

Membro titular 1786 do IBAPE/SP

A. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O trabalho tem como objetivo a determinação do **VALOR DE MERCADO** do apartamento descrito na matrícula Nº 183.963 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, acostado ao PJE 1037784-27.2019.8.26.0002, fls. 164 a 169. Trata-se de um apartamento de 85,32m² de área útil situado no interior do Edifício Plaza Morumbi, localizado à Av. Giovanni Gronchi, Nº 4297, Vila Andrade, São Paulo - SP, CEP 05724-003.

B. DA DILIGÊNCIA

Na ocasião da diligência foram vistoriadas as áreas comuns do condomínio, entretanto, não foi possível a vistoria da unidade, desta forma a avaliação considerou uma situação paradigma, nesse sentido, foi possível vistoriar a unidade Nº 53 dentro do mesmo prédio. Além disso, também houve o objetivo de se conhecer o entorno com o objetivo de compreender os melhoramentos públicos existentes, características dos imóveis próximos e mercado.

C. DOS PARTICIPANTES

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 25/08/2022 com início às 9:00, onde estavam presentes:

DO EXEQUENTE - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA MORUMBI

Sr. José Ferreira Junior (Aux. de Serv. Gerais) – CPF: 191.038.388-03

DO EXECUTADO - MARIANA HELENA ARAUJO STANCAMPIANO

Não houve o comparecimento do executado ou representante.

PERITO

Eng. Leandro Dornelas De Almeida – CREA/SP 5069554779

D. DESCRIÇÃO DO OBJETO AVALIADO

O objeto avaliado consiste em uma unidade habitacional unifamiliar (duplex) de Nº 16 localizada no 1º e 2º andares do Edifício Plaza Morumbi, localizado à Av. Giovanni Gronchi, Nº 4297, Vila Andrade, São Paulo - SP, CEP 05724-003. Conforme a matrícula Nº 183.963 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, acostado ao PJE 1037784-27.2019.8.26.0002, fls. 164 a 169 a unidade possui uma área útil de 85,32m², uma área comum de 43,714 m² perfazendo uma área total construída de 129,034m², correspondendo a uma fração ideal de 1,7236%, incluindo o direito a uma vaga de garagem de nº 4 para a guarda de um veículo de passeio. Destaca-se que a matrícula retro mencionada, encontra-se anexada ao presente laudo.

E. DA DISTRIBUIÇÃO INTERNA DA UNIDADE E ÁREAS COMUNS

A distribuição interna foi obtida por situação paradigma uma vez que não foi possível a entrada na unidade, desta forma, conforme pesquisa no local, a unidade foi considerada como possuindo no primeiro pavimento: sala, cozinha, área de serviço, lavabo e quarto de serviço; já no pavimento inferior: dois quartos e um banheiro social. Nas áreas comuns do condomínio constataram se os seguintes equipamentos instalados: Salão de festas, quadra, piscina, bicicletário, gerador, churrasqueira, jardins, portaria 24 horas, CFTV, garagem, portão eletrônico, gás canalizado e dois elevadores.

F. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme o estudo “ÍNDICE DE UNIDADES PADRONIZADAS” do IBAPE, São Paulo, 2019, fls.12, a edificação e a unidade foram classificadas como (E), Necessitando de reparos simples, com uma depreciação de 18,10%. Nesse sentido, o estado de conservação é definido como: *“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”*. Já o padrão construtivo do imóvel foi considerado como médio, com uma idade aparente de cerca de 19 anos.

G. DA MICRORREGIÃO

A região demonstra predominância de imóveis residenciais multifamiliares de padrão médio e médio-alto, sendo ressaltado, que grande parte exibe idade aparente de quinze anos ou mais. Foi observado que no geral as vias de acesso se encontram devidamente pavimentadas, entretanto existe a necessidade de manutenção em diversos pontos. O local apresenta todas as benfeitorias urbanas usuais, tais como: Transporte Coletivo, Água, Eletricidade, Iluminação pública, Internet, Segurança Pública e Coleta de Lixo. Além disso, existem Escolas, Hospitais e Comércio na região. Nas proximidades, vale ressaltar também o bairro de Paraisópolis, que apresenta profusão de subhabitações e de comércio e habitações de padrão baixo e mínimo.

H. DO MERCADO

O bairro onde encontra-se o bem avaliando apresenta uma considerável verticalização de novos empreendimentos residenciais, além de um grande movimento de pessoas e veículos. Tendo em vista estas evidências, o mercado foi considerado como aquecido e com um grande número de ofertas a disposição.

I. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi desenvolvida de acordo com o método comparativo direto de dados de mercado existente na NBR 14.653, sendo utilizada inferência estatística por meio do sistema de regressão SisDea.

J. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

A avaliação obteve um grau de Precisão III e de Fundamentação II, conforme a NBR 14.653. Destaca-se que os resíduos encontrados apresentaram normalidade sem outliers. Não foram constatados pontos influenciadores ou problemas de auto correlação serial. O modelo apresentou uma correlação de 92,17 % com determinação de 84,97 %.

K. DAS VARIÁVEIS ANALISADAS

Área (m²)	Variável Quantitativa que define ou considera a área privativa.
Valor	Variável Quantitativa que define o valor de oferta de venda do comparativo.
Valor/m²	Variável Quantitativa definida pela operação: (Valor) / (Área)
FF 5%	Variável Quantitativa definida pela operação: Valor/m ² * 0,95. (Fator de fonte)
Quartos	Variável Quantitativa que define a quantidade de quartos do comparativo.
Banheiros	Variável Quantitativa que define a quantidade de banheiros do comparativo.
Vagas	Variável Quantitativa que define a quantidade de vagas do comparativo.
Padrão	Variável Dicotômica que define o padrão construtivo do imóvel. (0) Médio; (1) Médio-Alto.
Idade Aparente	Variável Dicotômica que define a Idade Aparente do imóvel. (0) Entre 11 e 20 anos; (1) Entre 0 e 10 anos.
Endereço	Variável que define a localização aproximada do comparativo.
Telefone	Variável que define o telefone de contato do comparativo.
Imobiliária	Variável que define a fonte do comparativo.

L. MODELO MATEMÁTICO DESENVOLVIDO PARA VALORAÇÃO

Após a composição de múltiplos modelos matemáticos, chegou-se à conclusão que as variáveis relacionadas na tabela abaixo, demonstram um alto poder de explicação do mercado local. Além disso, também foram relacionadas as respectivas escalas utilizadas. A variável Valor/m² consiste na variável explicada, e as demais nas explicativas.

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significã...
Área	x ^{1/2}	-4,92	-5,65	0,01
Banheiros	x ²	1,14	2,21	3,53
Vagas	1/x ²	0,64	-1,96	5,98
Padrão	x	14,79	4,52	0,01
Idade Aparente	x	21,05	5,97	0,01
Valor/m ²	y		11,05	0,01

Função Estimativa:

$$\begin{aligned} \text{Valor/m}^2 = & \\ & +9403,440719 \\ & -447,5254262 * \text{Área}^{1/2} \\ & +39,04853486 * \text{Banheiros}^2 \\ & -567,0128165 / \text{Vagas}^2 \\ & +763,3342453 * \text{Padrão} \\ & +1086,722741 * \text{Idade Aparente} \end{aligned}$$

M. DA ARBITRAGEM DE VALORES.

No caso em pauta, tendo em vista que foram utilizados comparativos provenientes de dados de oferta e considerando o mercado do avaliando, foi aplicado um fator de fonte de 5% para refletir uma condição de efetivação destes negócios.

“Campo de Arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo “

N. DA AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

De acordo com os critérios estabelecidos pelo IBAPE/SP e NBR 14.653, foi executado o procedimento de inferência estatística com 35 (Trinta e Cinco) comparativos da região, sendo destacado que o valor de mercado do imóvel avaliado é dado pelo produto da área considerada pelo Valor/m²:

	Valor / m ²	Arbitragem	Área Considerada	Valor de Mercado
Mínimo	R\$ 4.625,47	0,0%	85,32 m ²	R\$ 394.645,19
Médio	R\$ 4.858,88	0,0%	85,32 m ²	R\$ 414.559,83
Máximo	R\$ 5.092,29	0,0%	85,32 m ²	R\$ 434.474,47

*Calculado com um número maior de casas decimais.

Valor de Mercado (Médio): $4.858,88 \text{ R\$/m}^2 * 85,32 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 414.559,83$

(Arredondado)

Valor de Mercado: R\$ 415.000,00

“Quatrocentos e Quinze Mil Reais”.

Data de Referência: 29/09/2022.

“Destaca-se que foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança de 80%. O memorial de cálculo encontra-se no anexo IV deste laudo.”

Valor de mercado: *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”*

O. REPOSTA AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.

P. ENCERRAMENTO

Esperando ter correspondido à confiança depositada por V.Exa. em minha pessoa como perito designado para este caso, encerro o presente trabalho composto de 50 (cinquenta) folhas, digitadas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Acompanham os Anexos:

ANEXO I – DADOS DE MERCADO
ANEXO II – DOCUMENTAÇÕES UTILIZADAS
ANEXO III – FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO
ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULO

São Paulo 29 de setembro de 2022

Termos em que Pede Deferimento

Leandro Dornelas de Almeida

Engenheiro Civil

Eng. de Segurança

CREA/SP 5069554779

Membro titular 1786 do IBAPE/SP

ANEXO I


DADOS DE MERCADO

DADOS DE MERCADO


Nº	Área	Valor	Valor/m²	FF5%	Quartos	Banheiros	Vagas	Padrão	Idade Aparente	Endereço	Telefone	Imobiliária
1	35	R\$ 280.000,00	R\$ 8.000,00	R\$ 7.600,00	2	1	1	Médio	Abaixo de 10	Avenida Giovanni Gronchi, 3510 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 95936-1342	Edson Rodrigues Szavara
2	95	R\$ 550.000,00	R\$ 5.789,47	R\$ 5.500,00	3	2	2	Médio	Entre 10 e 20	Avenida Giovanni Gronchi, 4297 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 5523-4909	SKY REALTY CORRETORA DE IMOVEIS LTDA
3	147	R\$ 599.000,00	R\$ 4.074,83	R\$ 3.871,09	3	1	3	Médio	Entre 10 e 20	Avenida Giovanni Gronchi, 4529 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(31) 3517-1633	Banco Inter
4	88	R\$ 499.000,00	R\$ 5.670,45	R\$ 5.386,93	4	3	2	Médio	Entre 10 e 20	Avenida Giovanni Gronchi, 4855 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 3230-2793	Livima Consultoria Imobiliária Ltda
5	92	R\$ 585.000,00	R\$ 6.358,70	R\$ 6.040,76	2	2	2	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Avenida José Galante, 30 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 3059-0846	So Flats Negócios Imobiliários
6	77	R\$ 545.000,00	R\$ 7.077,92	R\$ 6.724,03	3	4	2	Médio	Abaixo de 10	Rua Correggio, 251 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 96270-1021	Braz Consultor
7	103	R\$ 745.000,00	R\$ 7.233,01	R\$ 6.871,36	3	4	2	Médio	Abaixo de 10	Rua Correggio, 251 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 98963-0697	Valéria Costa
8	128	R\$ 695.000,00	R\$ 5.429,69	R\$ 5.158,20	3	3	3	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Correggio, 77 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 94519-5656	Tranquilidade Imóveis
9	110	R\$ 560.000,00	R\$ 5.090,91	R\$ 4.836,36	3	3	2	Médio	Entre 10 e 20	Rua Crílios, 40 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 3530-5333	TRICASE EMPREENDIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
10	117	R\$ 720.000,00	R\$ 6.153,85	R\$ 5.846,15	2	3	2	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Domingos Lopes da Silva, 261 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 99987-0187	Nenam imóveis
11	115	R\$ 750.000,00	R\$ 6.521,74	R\$ 6.195,65	3	3	2	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Domingos Lopes da Silva, 329 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 97335-5566	Morumbi Gold
12	130	R\$ 560.000,00	R\$ 4.307,69	R\$ 4.092,31	3	2	2	Médio	Entre 10 e 20	Rua Doutor Laerte Setúbal, 610 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 94061-6165	Imobiliária Morumbi Mix
13	70	R\$ 360.000,00	R\$ 5.142,86	R\$ 4.885,71	3	2	1	Médio	Entre 10 e 20	Rua Doutor Laerte Setúbal, 610 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 5555-0175	Apê 11
14	113	R\$ 600.000,00	R\$ 5.309,73	R\$ 5.044,25	3	3	2	Médio	Entre 10 e 20	Rua Doutor Laerte Setúbal, 610 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 94061-6165	Imobiliária Morumbi Mix
15	70	R\$ 439.000,00	R\$ 6.271,43	R\$ 5.957,86	2	1	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 625 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 94988-8881	IMOBILIÁRIA DO HUCK
16	64	R\$ 424.000,00	R\$ 6.625,00	R\$ 6.293,75	3	2	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 625 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 94321-9191	Jardim do Golf Imóveis
17	70	R\$ 430.000,00	R\$ 6.142,86	R\$ 5.835,71	2	2	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 650 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 98141-152	M.Negócios Imobiliários
18	64	R\$ 410.000,00	R\$ 6.406,25	R\$ 6.085,94	2	2	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 655 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 98963-0697	Valéria Costa
19	64	R\$ 410.000,00	R\$ 6.406,25	R\$ 6.085,94	3	1	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 655 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 98133-6065	Maria Aparecida Lopes Silva Aguiar
20	72	R\$ 479.000,00	R\$ 6.652,78	R\$ 6.320,14	2	2	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 655 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 98106-2063	MONTEIRO RIZZO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
21	64	R\$ 440.000,00	R\$ 6.875,00	R\$ 6.531,25	3	2	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 655 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 94286-2021	N.V
22	64	R\$ 477.000,00	R\$ 7.453,13	R\$ 7.080,47	2	1	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 655 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 2638-0684	COC Administradora de Imóveis Ltda Me
23	65	R\$ 490.000,00	R\$ 7.538,46	R\$ 7.161,54	3	2	1	Médio	Abaixo de 10	Rua Doutor Laerte Setúbal, 655 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 3530-5333	TRICASE EMPREENDIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
24	141	R\$ 695.000,00	R\$ 4.929,08	R\$ 4.682,62	3	3	3	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, 220 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 5555-0175	Apê 11
25	78	R\$ 487.000,00	R\$ 6.243,59	R\$ 5.931,41	3	3	2	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, 511 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 2538-5725	Marcos Stewers Oliveira
26	73	R\$ 550.000,00	R\$ 7.534,25	R\$ 7.157,53	2	2	2	Médio-Alto	Abaixo de 10	Rua Frederico Guarinon, 400 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 98748-8000	DG7 IMÓVEIS
27	89	R\$ 690.000,00	R\$ 7.752,81	R\$ 7.365,17	2	2	2	Médio-Alto	Abaixo de 10	Rua Frederico Guarinon, 419 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 98727-0324	RFQ Imóveis
28	70	R\$ 450.000,00	R\$ 6.428,57	R\$ 6.107,14	3	2	2	Médio	Abaixo de 10	Rua José Carlos de Toledo Piza, 100 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 94798-5820	Achei Morumbi
29	70	R\$ 530.000,00	R\$ 7.571,43	R\$ 7.192,86	3	2	2	Médio	Abaixo de 10	Rua José Carlos de Toledo Piza, 150 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 97335-5566	Morumbi Gold
30	50	R\$ 308.000,00	R\$ 6.160,00	R\$ 5.852,00	2	1	1	Médio	Entre 10 e 20	Rua Manoel Antônio Pinto, 468 - Vila Andrade, São Paulo - SP	(11) 98149-0607	Donadelli Imobiliária
31	102	R\$ 530.000,00	R\$ 5.196,08	R\$ 4.936,27	2	2	2	Médio	Entre 10 e 20	Rua Marcus Pereira, 167 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 98106-2063	MONTEIRO RIZZO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
32	140	R\$ 795.000,00	R\$ 5.678,57	R\$ 5.394,64	4	4	2	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Marechal Hastinfilo de Moura, 338 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 98106-2063	MONTEIRO RIZZO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
33	140	R\$ 800.000,00	R\$ 5.714,29	R\$ 5.428,57	4	4	2	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Marechal Hastinfilo de Moura, 338 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 98106-2063	MONTEIRO RIZZO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
34	120	R\$ 700.000,00	R\$ 5.833,33	R\$ 5.541,67	4	3	3	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, 250 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 3502-3294	ASX SOLUCOES PATRIMONIAIS LTDA
35	120	R\$ 732.000,00	R\$ 6.100,00	R\$ 5.795,00	4	4	3	Médio-Alto	Entre 10 e 20	Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, 250 - Vila Suzana, São Paulo - SP	(11) 3768-8450	Miani Imóveis

ANEXO II

DOCUMENTAÇÕES UTILIZADAS



fls. 164



1 8 3 9 6 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **183.963** ficha **01**

DÉCIMO QUINTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Osvaldo França

Registrador

São Paulo, 15 de fevereiro de 2007

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 16, TIPO DUPLEX, localizado nos 1º e 2º andares do "EDIFÍCIO PLAZA MORUMBI", situado na AVENIDA GIOVANNI GRONCHI nº 4297, no 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 85,32m2, a área comum de 43,714m2, a área total construída de 129,034m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,7236%, incluindo-se nas áreas acima, o direito a 1 vaga de garagem de número 4, para guarda de 1 veículo de passeio, em lugar indeterminado, na garagem coletiva do pavimento térreo.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 170.049.0047-8.

PROPRIETÁRIA: ABC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, 1159, 7º andar, conjuntos 701/2 e 717/8, CNPJ 44.022.754/0001-18.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/29.384, de 27/03/1980, deste Registro.

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

Av.01 em 15 de Fevereiro de 2007

ÔNUS COMPROMISSO – REFERÊNCIA

Conforme R.80/29.384, deste Registro, a proprietária, prometeu vender a fração ideal de 1,7236% do terreno, que corresponde ao imóvel desta matrícula a DIOGENES DE TOLEDO MORENO, solteiro, maior, vendedor, RG 4.654.230, CPF 912.904.908-30, residente na Estrada de

- continua no verso -

Nº Pedido: 940.656

R5

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 03161ad6-d578-4e52-8434-006387518cab

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 17:05, sob o número WSTA21704356075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037784-27.2019.8.26.0002 e código 22D7DB7.

fls. 165

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 183.963	ficha 01
	verso

Itapecerica da Serra nº 1142 e **MADALENA ISSA SANCHEZ**, publicitária, RG 3.385.992, CPF 066.811.318-91, e seu marido **ARMANDO SANCHEZ FERNANDEZ**, vendedor, RG 2.339.401, CPF 223.987.678-68, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes na Rua Casemiro de Abreu, 466, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$363.000,00, por conta do qual já foi paga a quantia de Cr\$88.000,00, devendo o restante ser pago da seguinte forma: a) de 25/06/80 a 25/01/82, 20 parcelas de Cr\$9.500,00 e b) em 30/06/81, uma parcela de Cr\$85.600,00; parcelas essas, todas representadas por idêntico número de notas promissórias; constando do título, outras condições, sendo o mesmo celebrado em caráter irrevogável e irretroatável.

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

R.2 em 15 de Fevereiro de 2007

PENHORA DE DIREITOS DE COMPROMISSO

Pela CERTIDÃO expedida em 28 de dezembro de 2006, pelo Cartório do 1º Ofício Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraída dos autos da ação de Cobrança de Condomínio – Carta de Sentença - Proc. 011.03.000360-2-A, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAZA MORUMBI, com sede nesta Capital, na Avenida Giovani Gronchi, 4297, CNPJ 54.070.974/0001-70, contra os promitentes compradores, MADALENA ISSA SANCHEZ e seu marido ARMANDO SANCHEZ FERNANDEZ, e DIÓGENES DE TOLEDO

- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 940.656

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 03161ad6-d578-4e52-8434-006387518c0b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 17:05, sob o número WSTA21704356075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037784-27.2019.8.26.0002 e código 12D7DB7.

fls. 166

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 17:05, sob o número WSTA21704356075
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037784-27.2019.8.26.0002 e código 22D7DB7.

DÉCIMO QUINTO
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Bernardo Sanchez
 Registrador

São Paulo, 15 de fevereiro de 2007

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 183.963	ficha 02
-----------------------------	--------------------

MORENO, solteiro, maior, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Giovani Gronchi, 4297, apto. 16, já qualificados, verifica-se que, os direitos decorrentes do compromisso de venda e compra objeto do R.80/29.384, mencionado na Av.01, tendo por objeto a FRAÇÃO IDEAL de 1,7236% do terreno, correspondente ao imóvel desta matrícula, foram PENHORADOS; tendo sido nomeado depositário, ARMANDO SANCHEZ FERNANDEZ, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$6.762,38.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes Carvalho Palma
 Suely de Menezes Carvalho Palma
 Microfilme: Protocolo número 446.494

Av.3 em 4 de julho de 2011

PENHORA DE DIREITOS DE COMPROMISSO

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão expedida em 10 de junho de 2011 pela Diretora de Secretaria da 2ª Vara do Trabalho, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Trabalhista (Proc.0828/2010), requerida por **HELIO DANIEL SIQUEIRA**, CPF 034.094.198-70, contra a proprietária pelo R.1, **MADALENA ISSA SANCHEZ**, casada com **ARMANDO SANCHEZ FERNANDEZ**, já qualificados, para constar que os direitos decorrentes do compromisso de venda e compra objeto do R.80/29.384, mencionada na Av.1, relativo a fração ideal de 1,7236% do terreno, correspondente ao imóvel desta matrícula, FORAM PENHORADOS, tendo sido nomeado depositário Hélio Daniel Siqueira, dando-se à causa o valor de R\$15.959,56.

- continua no verso -

R5

Nº Pedido: 940.656

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 03161ad6-d578-4e52-8434-006387518c0b

fls. 167

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula **183.963** ficha **02**
veiso

A Escrevente Autorizada,
Sara Francez *Sara Francez*
Protocolo 552.229 Certidão/penhora

Av.4 em 7 de abril de 2016
Prenotação 677.572, de 30 de março de 2016

CANCELAMENTO DE PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista do Mandado expedido em 30 de setembro de 2015, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Título Judicial (Proc.0830009-74.2003.8.26.0011 - Carta de Sentença 011.03.000360-8), para constar que, nos termos da sentença que transitou em julgado em 13 de agosto de 2008, foi determinado ao Oficial desta Serventia proceder ao CANCELAMENTO DA PENHORA objeto do R.2 desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,
Mariney Primo Menezes Lagos *Mariney Primo Menezes Lagos*

(continua na ficha 03)

Nº Pedido: 940.656

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 03161ad6-d578-4e52-8434-006387518c0b
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 17:05, sob o número WSTA21704366075
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037784-27.2019.8.26.0002 e código E2D7DB7.

fls. 168

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **183.963** ficha: **03**

São Paulo, 29 de agosto de 2019

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Av.05 em 29 de agosto de 2019
Prenotação 763.715 de 20 de agosto de 2019.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Procede-se à presente averbação, à vista do Protocolo de Indisponibilidade número 201908.1911.00902417-IA-290, emitido eletronicamente pela Central de Indisponibilidade em 19/08/2019, nos autos do Proc. 10023141520135020502, por solicitação da 1ª Vara do Trabalho de Taboão da Serra/SP - TRT da 2ª Região, e em conformidade com o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS pertencentes a DIOGENES DE TOLEDO MORENO, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda _____
Selo Nº 111328331IL000195397AP19N

Nº Pedido: 940.656

RS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 17:05, sob o número WSTA21704356075 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037784-27.2019.8.26.0002 e código 62D7DB7.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central de Atendimento ao Cidadão

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 03161ad6-cd578-4e52-8434-006387518c0b

fls. 169

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2021 às 17:05, sob o número WSTA21704356075 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037784-27.2019.8.26.0002 e código 227DDB7.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 03161ad6-d578-4e52-8434-006387518c0b

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**

Matrícula Mãe: NÃO

Emolumentos:

Ao Oficial..:	R\$: 34,73	Ao Estado..:	R\$: 9,87
Ao Iesp...:	R\$: 6,76	Ao Sinoreg..:	R\$: 1,83
Ao T.J.....:	R\$: 2,38	Ao ISSQN..:	R\$: 0,71
Ao M.P.....:	R\$: 1,67	TOTAL..:	R\$: 57,95


Recolhidos por guia:

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ 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 desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Eduardo Queiroz Rodrigues Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 30 de junho de 2021

Assinatura Digital

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: [1113283C3NO000552746AW21X]

Página: 6 de 7

ANEXO III

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO



Foto 1 – Vista da fachada.



Foto 2 – Vista do logradouro.

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO

Foto 3 – Vista da piscina.



Foto 4 – Vista da quadra.

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO



Foto 5 – Vista da garagem.



Foto 6 – Vista da área da churrasqueira.

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO



Foto 7 – Vista do salão de festas.



Foto 8 – Vista da sala - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO

Foto 9 – Vista da sala - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).



Foto 10 – Vista da cozinha - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO



Foto 11 – Vista da área de serviço - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).



Foto 12 – Vista do acesso ao pavimento inferior - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO



Foto 13 – Vista do quarto (1) - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).



Foto 14 – Vista do banheiro social - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).

FOTOGRAFIAS DO AVALIANDO



Foto 15 – Vista do quarto (2) - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).

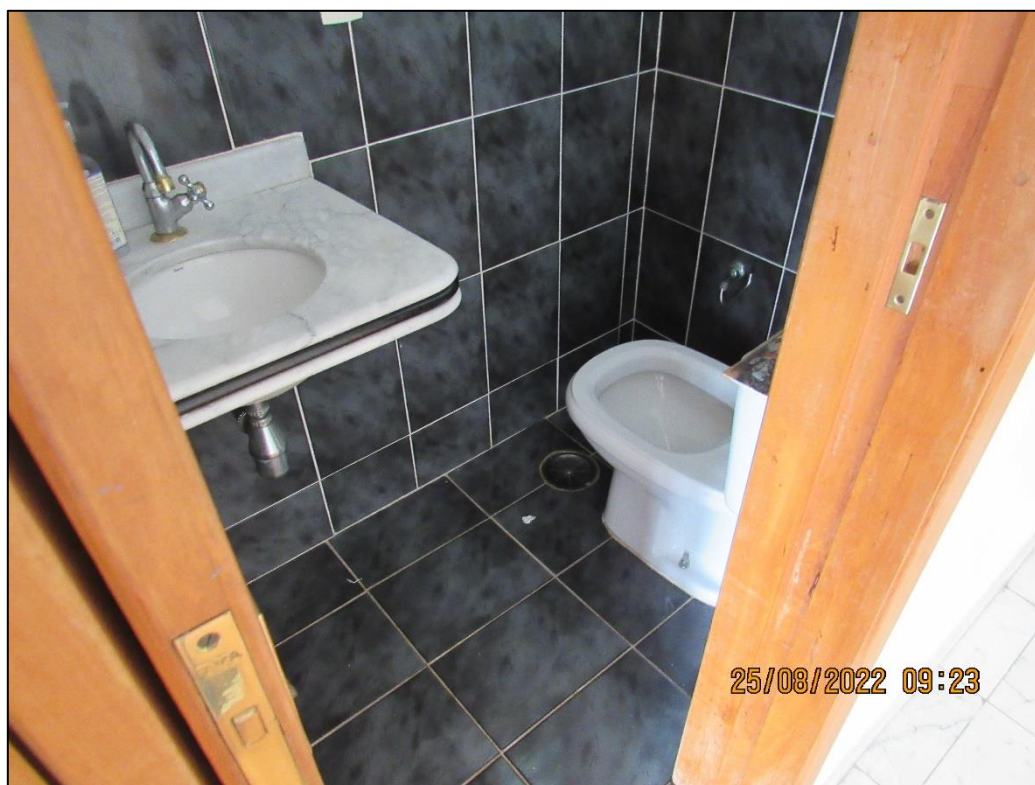


Foto 16 – Vista do lavabo - (Situação Paradigma Unidade Nº 53).

ANEXO IV

MEMORIAL DE CÁLCULO

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- PJE - 1037784-27.2019.8.26.0002-1

2) Data de referência:

- quinta-feira, 29 de setembro de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	35

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9217982 / 0,9217982
Coeficiente de determinação:	0,8497119
Fisher - Snedecor:	32,79
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	23907259,322	5	4781451,864	32,793
Não Explicada	4228463,803	29	145809,097	
Total	28135723,125	34		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$\text{Valor/m}^2 = +9403,440719 - 447,5254262 * \text{Área} \frac{1}{2} + 39,04853486 * \text{Banheiros}^2 - 567,0128165 / \text{Vagas}^2 + 763,3342453 * \text{Padrão} + 1086,722741 * \text{Idade Aparente}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	$x \frac{1}{2}$	-5,65	0,01
Banheiros	x^2	2,21	3,53
Vagas	$1/x^2$	-1,96	5,98
Padrão	x	4,52	0,01
Idade Aparente	x	5,97	0,01
Valor/m ²	y	11,05	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Banheiros	0,58	0,45
Vagas	-0,77	0,57
Padrão	0,52	0,50
Idade Aparente	-0,69	0,32
Valor/m ²	-0,67	0,72

Correlações parciais para Banheiros	Isoladas	Influência
Vagas	-0,57	0,04
Padrão	0,46	0,11
Idade Aparente	-0,34	0,19
Valor/m ²	-0,12	0,38

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
Padrão	-0,55	0,06
Idade Aparente	0,57	0,30
Valor/m ²	0,36	0,34

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Idade Aparente	-0,42	0,53
Valor/m ²	-0,02	0,64

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Idade Aparente	Isoladas	Influência
Valor/m ²	0,76	0,74

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

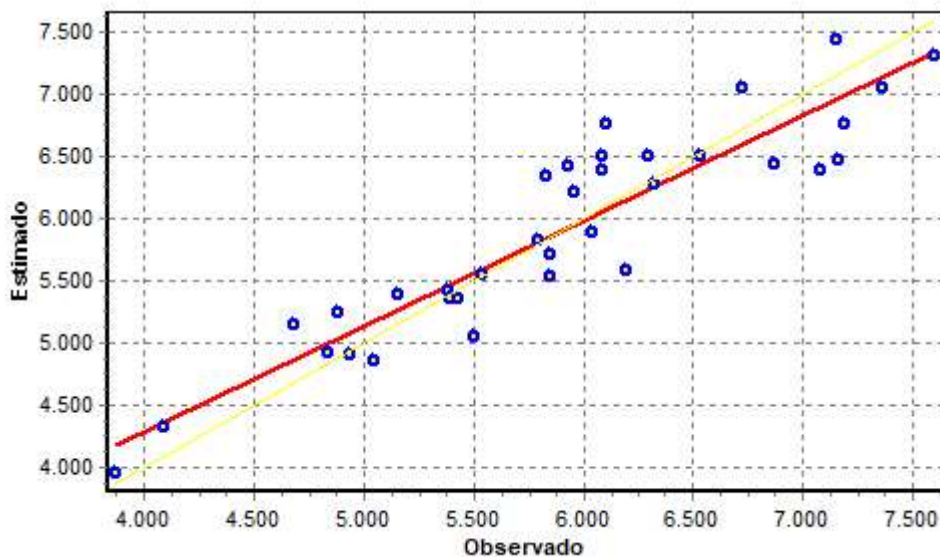
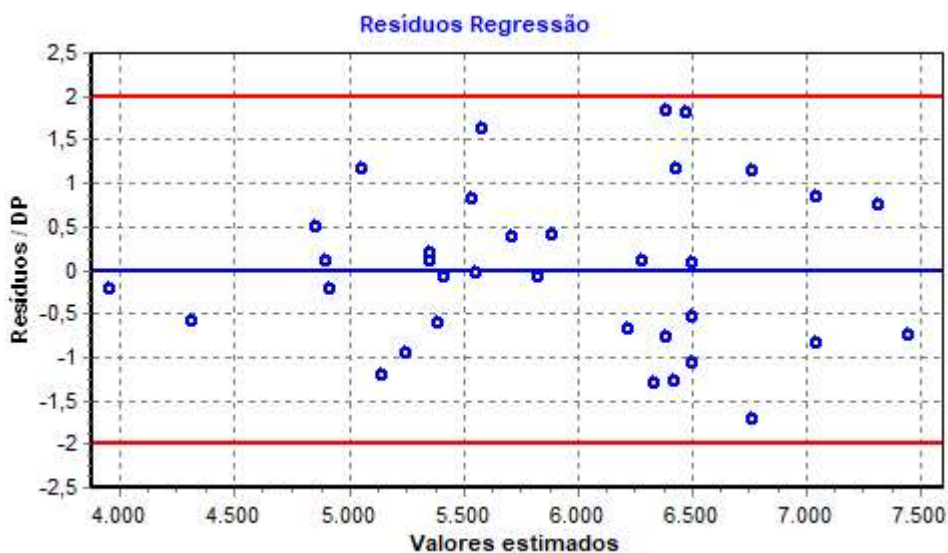


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo:

PJE - 1037784-27.2019.8.26.0002-1

Data de Referência:

quinta-feira, 29 de setembro de 2022

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área = 85,32
- Banheiros = 2,00
- Vagas = 1,00
- Padrão = 0,00
- Idade Aparente = 0,00

- Endereço = Avenida Giovanni Gronchi, 4297 - Vila Andrade, São Paulo - SP
- Data Ref = N/A
- Tipo = Avaliando
- Telefone = N/A
- Contato = N/A

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (4,80%) = 4.625,47
 - Médio = 4.858,88
 - Máximo (4,80%) = 5.092,29

- Valor Total
 - Mínimo = 394.645,19
 - Médio = 414.559,83
 - Máximo = 434.474,47

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 367.433,68
 - Máximo = 461.685,98
 - Mínimo (11,37%) = 4.306,54
 - Máximo (11,37%) = 5.411,23
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 4.130,05
 - RL Máximo = 5.587,71

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	7.600,00	7.314,60	285,40	3,76%	0,75	0,75
2	5.500,00	5.055,94	444,06	8,07%	1,16	1,16
3	3.871,09	3.953,53	-82,44	-2,13%	-0,22	-0,22
4	5.386,93	5.414,96	-28,03	-0,52%	-0,07	-0,07
5	6.040,76	5.888,70	152,06	2,52%	0,40	0,40
6	6.724,03	7.046,17	-322,14	-4,79%	-0,84	-0,84
7	6.871,36	6.431,30	440,06	6,40%	1,15	1,15
8	5.158,20	5.392,04	-233,84	-4,53%	-0,61	-0,61
9	4.836,36	4.919,44	-83,08	-1,72%	-0,22	-0,22
10	5.846,15	5.535,73	310,42	5,31%	0,81	0,81
11	6.195,65	5.577,28	618,37	9,98%	1,62	1,62
12	4.092,31	4.315,31	-223,00	-5,45%	-0,58	-0,58
13	4.885,71	5.248,36	-362,65	-7,42%	-0,95	-0,95
14	5.044,25	4.855,86	188,39	3,73%	0,49	0,49
15	5.957,86	6.217,93	-260,07	-4,37%	-0,68	-0,68
16	6.293,75	6.499,14	-205,39	-3,26%	-0,54	-0,54
17	5.835,71	6.335,08	-499,37	-8,56%	-1,31	-1,31
18	6.085,94	6.499,14	-413,20	-6,79%	-1,08	-1,08
19	6.085,94	6.382,00	-296,06	-4,86%	-0,78	-0,78
20	6.320,14	6.281,97	38,17	0,60%	0,10	0,10
21	6.531,25	6.499,14	32,11	0,49%	0,08	0,08
22	7.080,47	6.382,00	698,47	9,86%	1,83	1,83
23	7.161,54	6.471,28	690,26	9,64%	1,81	1,81
24	4.682,62	5.141,14	-458,52	-9,79%	-1,20	-1,20
25	5.931,41	6.424,02	-492,61	-8,31%	-1,29	-1,29
26	7.157,53	7.444,28	-286,75	-4,01%	-0,75	-0,75
27	7.365,17	7.045,99	319,18	4,33%	0,84	0,84
28	6.107,14	6.760,34	-653,20	-10,70%	-1,71	-1,71
29	7.192,86	6.760,34	432,52	6,01%	1,13	1,13
30	5.852,00	5.710,99	141,01	2,41%	0,37	0,37
31	4.936,27	4.898,10	38,17	0,77%	0,10	0,10
32	5.394,64	5.354,61	40,03	0,74%	0,10	0,10
33	5.428,57	5.354,61	73,96	1,36%	0,19	0,19
34	5.541,67	5.552,81	-11,14	-0,20%	-0,03	-0,03
35	5.795,00	5.826,15	-31,15	-0,54%	-0,08	-0,08

Gráfico de Valores Estimados x Observados

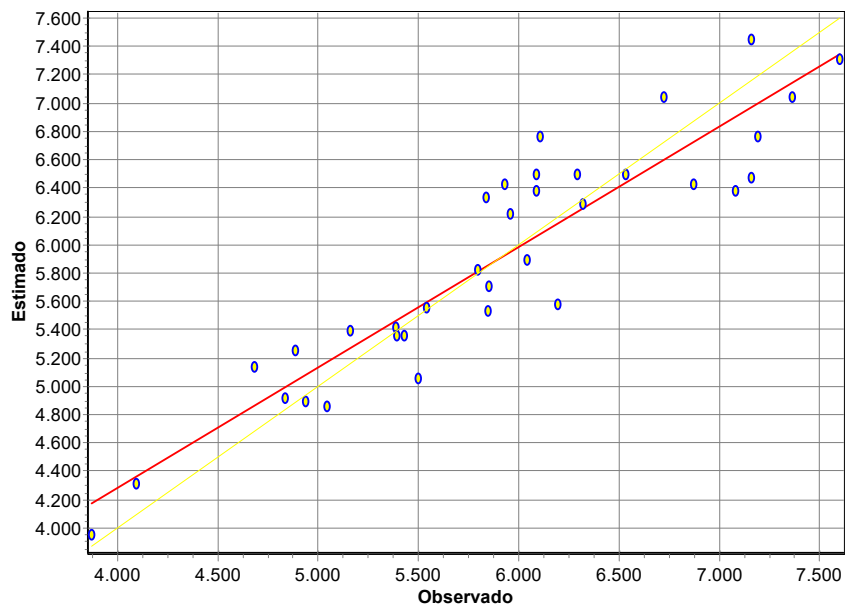
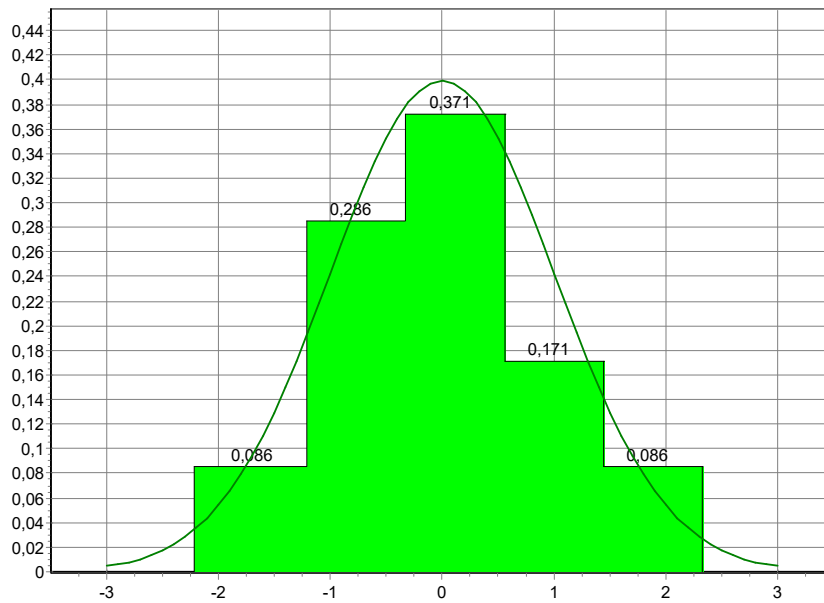


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área	91,7143	-5,65	-447,525426	$x^{1/2}$	-4,92%
	Banhei...	2,3714	2,21	39,048535	x^2	1,14%
	Vagas	1,8000	-1,96	-567,012816	$1/x^2$	0,64%
	Padrão	0,0000	4,52	763,334245	x	14,79%
	Idade ...	0,0000	5,97	1.086,722741	x	21,05%
	Valor/m ²	5.162,1905	11,05	9.403,440719	y	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

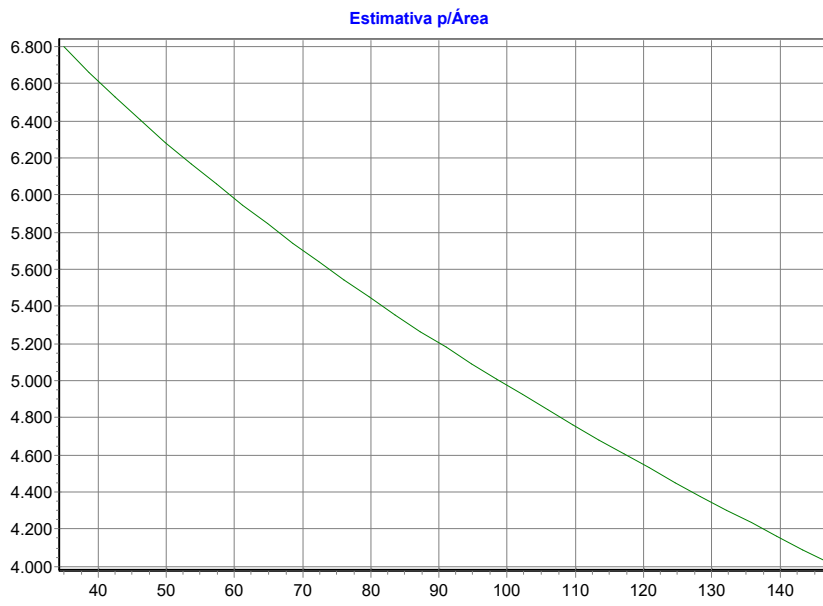


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

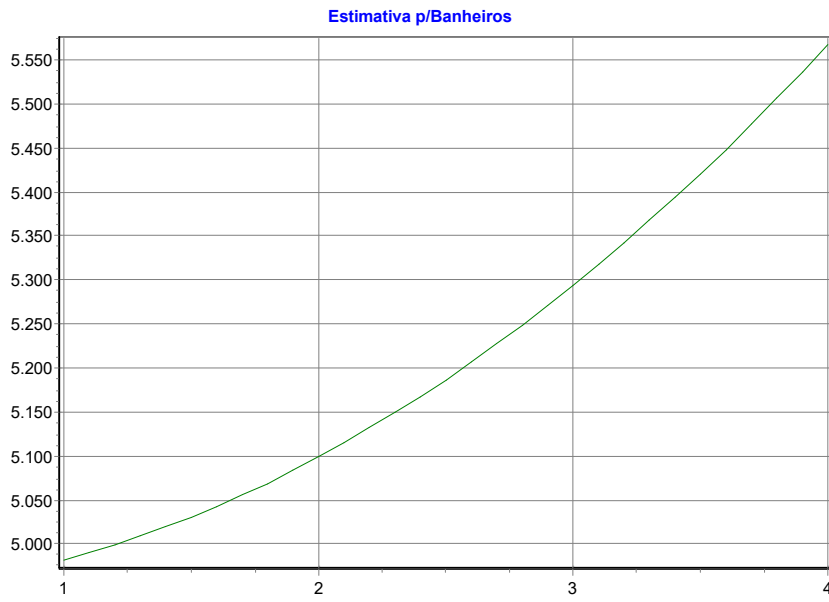


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

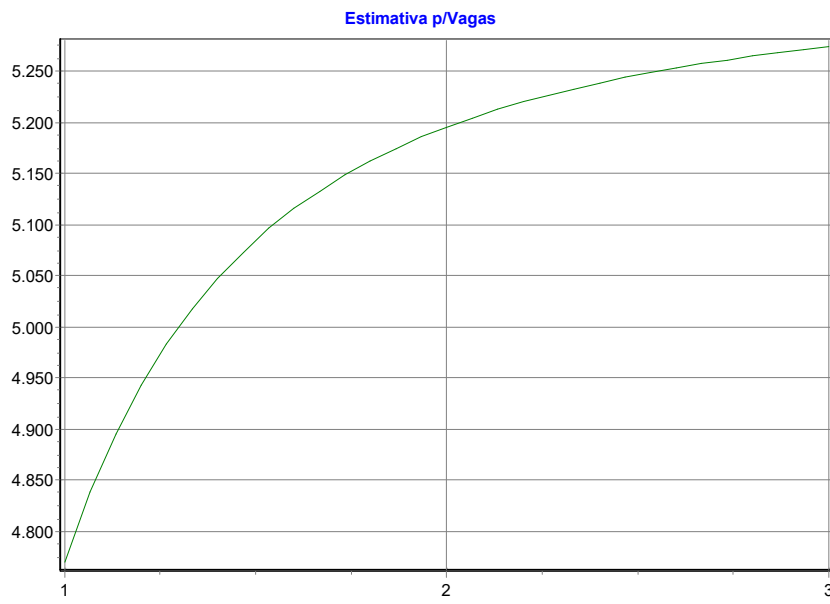


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

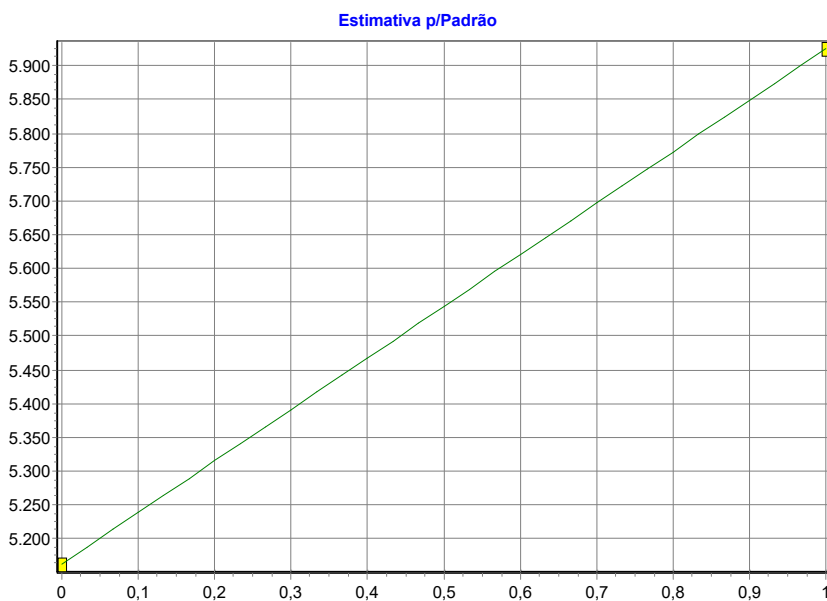
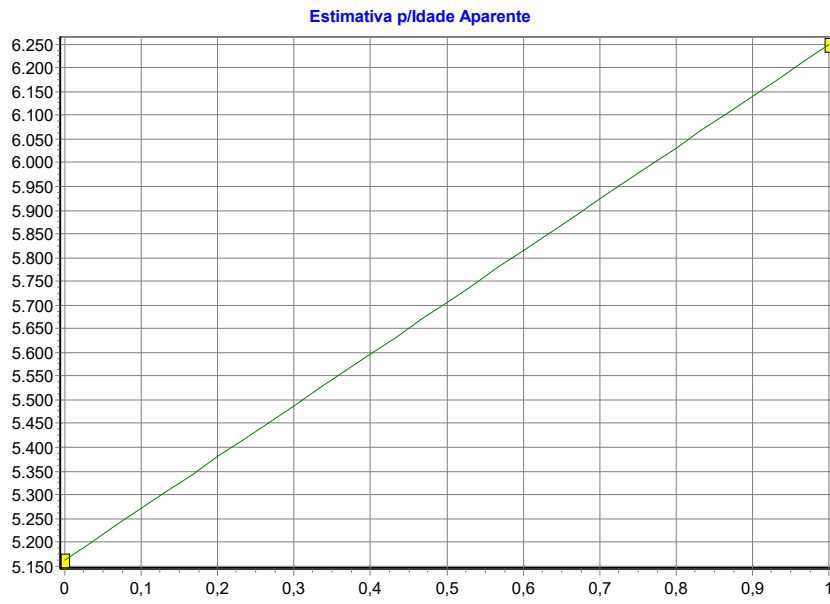
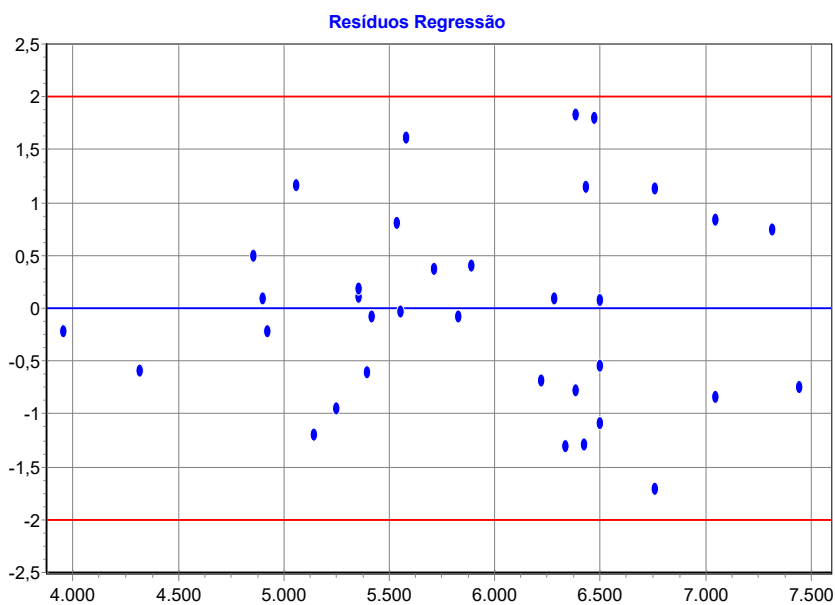


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



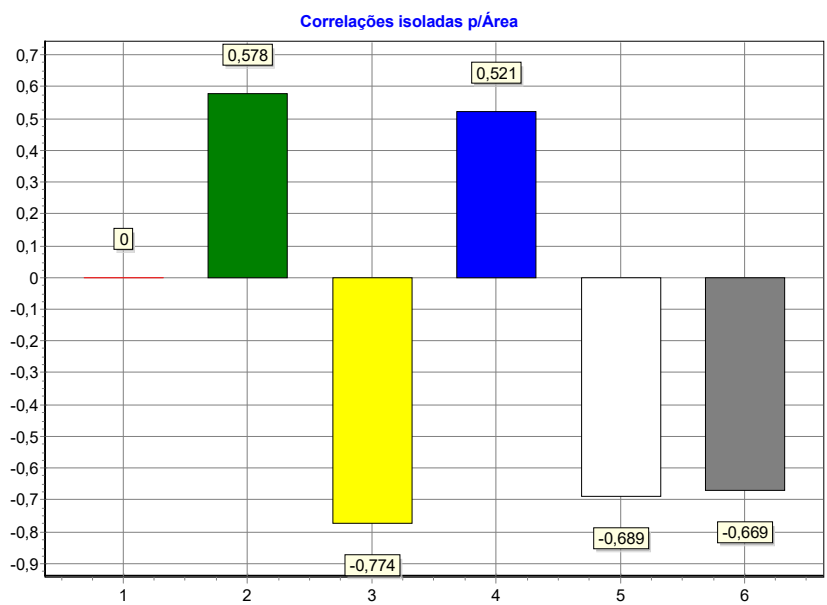
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Resíduo/DP E...	Resíduo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expli...
1	7.600,0000...	7.314,6030...	285,396...	3,76%	0,75	0,75	10,17%	1,93%	11,63%
2	5.500,0000...	5.055,9433...	444,056...	8,07%	1,16	1,16	0,59%	4,66%	-0,13%
3	3.871,0900...	3.953,5303...	-82,440...	-2,13%	-0,22	-0,22	14,75%	0,16%	17,33%
4	5.386,9300...	5.414,9637...	-28,033...	-0,52%	-0,07	-0,07	0,97%	0,02%	1,13%
5	6.040,7600...	5.888,7028...	152,057...	2,52%	0,40	0,40	0,06%	0,55%	-0,02%
6	6.724,0300...	7.046,1671...	-322,13...	-4,79%	-0,84	-0,84	2,37%	2,45%	2,35%
7	6.871,3600...	6.431,2997...	440,060...	6,40%	1,15	1,15	3,30%	4,58%	3,07%
8	5.158,2000...	5.392,0381...	-233,83...	-4,53%	-0,61	-0,61	2,00%	1,29%	2,12%
9	4.836,3600...	4.919,4380...	-83,078...	-1,72%	-0,22	-0,22	4,08%	0,16%	4,78%
10	5.846,1500...	5.535,7309...	310,419...	5,31%	0,81	0,81	0,01%	2,28%	-0,39%
11	6.195,6500...	5.577,2830...	618,366...	9,98%	1,62	1,62	0,29%	9,04%	-1,25%
12	4.092,3100...	4.315,3067...	-222,99...	-5,45%	-0,58	-0,58	11,72%	1,18%	13,59%
13	4.885,7100...	5.248,3556...	-362,64...	-7,42%	-0,95	-0,95	3,72%	3,11%	3,82%
14	5.044,2500...	4.855,8637...	188,386...	3,73%	0,49	0,49	2,65%	0,84%	2,97%
15	5.957,8600...	6.217,9328...	-260,07...	-4,37%	-0,68	-0,68	0,01%	1,60%	-0,27%
16	6.293,7500...	6.499,1413...	-205,39...	-3,26%	-0,54	-0,54	0,53%	1,00%	0,45%
17	5.835,7100...	6.335,0784...	-499,36...	-8,56%	-1,31	-1,31	0,02%	5,90%	-1,02%
18	6.085,9400...	6.499,1413...	-413,20...	-6,79%	-1,08	-1,08	0,11%	4,04%	-0,58%
19	6.085,9400...	6.381,9957...	-296,05...	-4,86%	-0,78	-0,78	0,11%	2,07%	-0,23%
20	6.320,1400...	6.281,9656...	38,1743...	0,60%	0,10	0,10	0,60%	0,03%	0,70%
21	6.531,2500...	6.499,1413...	32,1086...	0,49%	0,08	0,08	1,38%	0,02%	1,62%
22	7.080,4700...	6.381,9957...	698,474...	9,86%	1,83	1,83	4,88%	11,54%	3,71%
23	7.161,5400...	6.471,2794...	690,260...	9,64%	1,81	1,81	5,58%	11,27%	4,58%
24	4.682,6200...	5.141,1403...	-458,52...	-9,79%	-1,20	-1,20	5,34%	4,97%	5,40%
25	5.931,4100...	6.424,0210...	-492,61...	-8,31%	-1,29	-1,29	0,00%	5,74%	-1,01%
26	7.157,5300...	7.444,2797...	-286,74...	-4,01%	-0,75	-0,75	5,55%	1,94%	6,18%
27	7.365,1700...	7.045,9922...	319,177...	4,33%	0,84	0,84	7,54%	2,41%	8,45%
28	6.107,1400...	6.760,3380...	-653,19...	-10,70%	-1,71	-1,71	0,14%	10,09%	-1,62%
29	7.192,8600...	6.760,3380...	432,521...	6,01%	1,13	1,13	5,86%	4,42%	6,12%
30	5.852,0000...	5.710,9938...	141,006...	2,41%	0,37	0,37	0,01%	0,47%	-0,07%
31	4.936,2700...	4.898,0964...	38,1735...	0,77%	0,10	0,10	3,36%	0,03%	3,95%
32	5.394,6400...	5.354,6060...	40,0339...	0,74%	0,10	0,10	0,94%	0,04%	1,10%
33	5.428,5700...	5.354,6060...	73,9639...	1,36%	0,19	0,19	0,82%	0,13%	0,94%
34	5.541,6700...	5.552,8149...	-11,144...	-0,20%	-0,03	-0,03	0,48%	0,00%	0,56%
35	5.795,0000...	5.826,1546...	-31,154...	-0,54%	-0,08	-0,08	0,05%	0,02%	0,05%

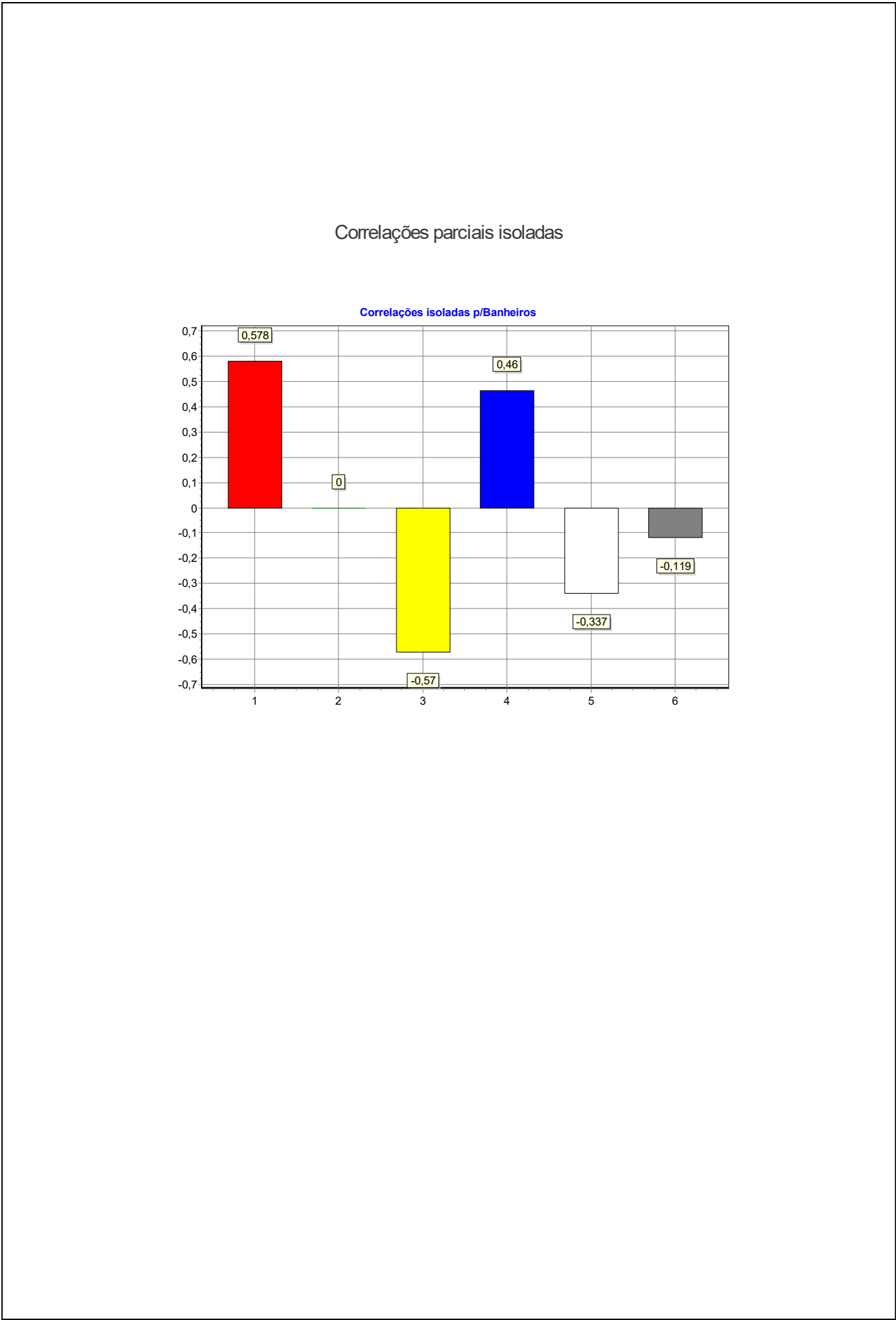
Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

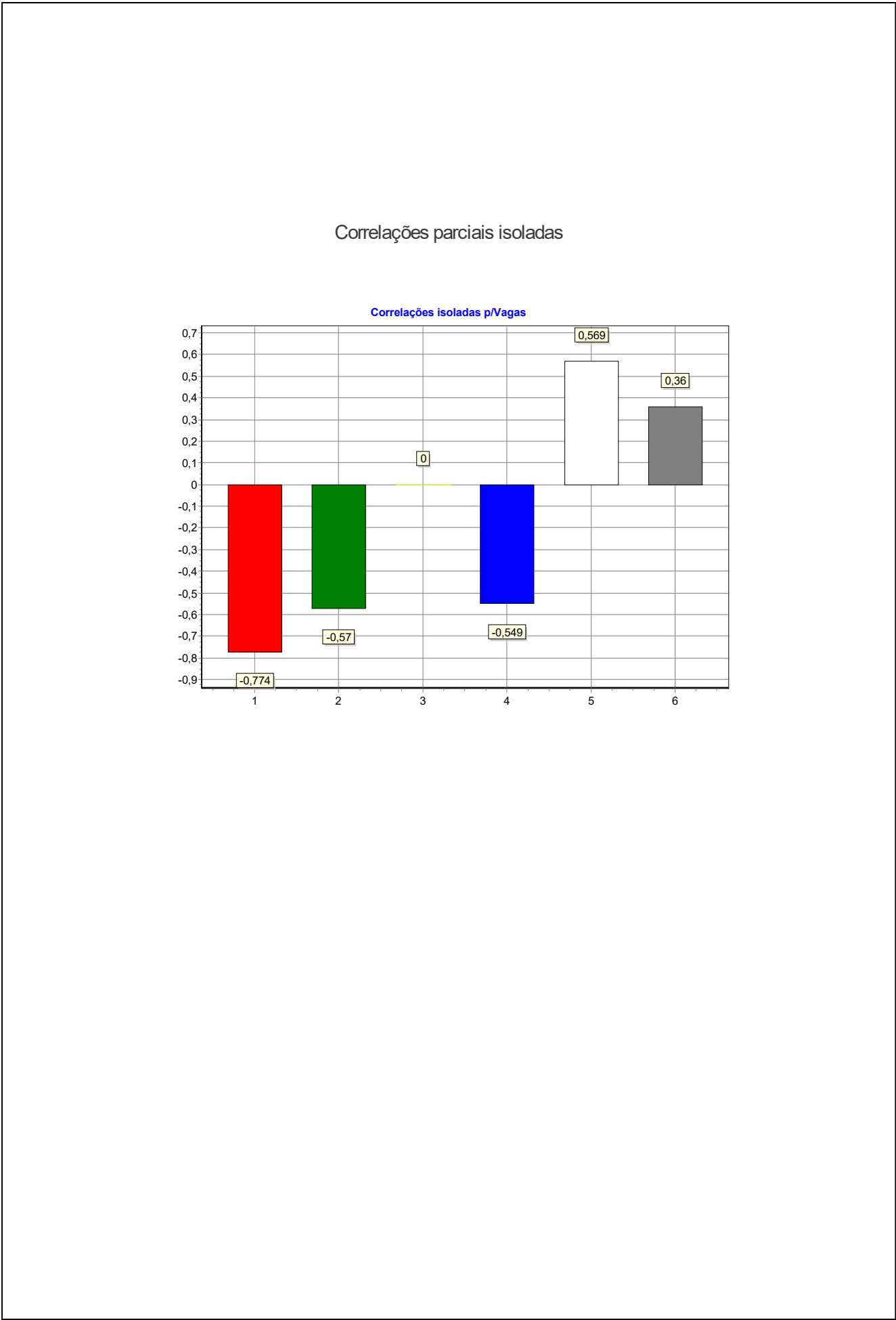


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
	Área	$x^{1/2}$	x1	0	0,58	-0,77	0,52	-0,69	-0,67
	Banheiros	x^2	x2	0,58	0	-0,57	0,46	-0,34	-0,12
	Vagas	$1/x^2$	x3	-0,77	-0,57	0	-0,55	0,57	0,36
	Padrão	x	x4	0,52	0,46	-0,55	0	-0,42	-0,02
	Idade Aparente	x	x5	-0,69	-0,34	0,57	-0,42	0	0,76
	Valor/m ²	y	y	-0,67	-0,12	0,36	-0,02	0,76	0

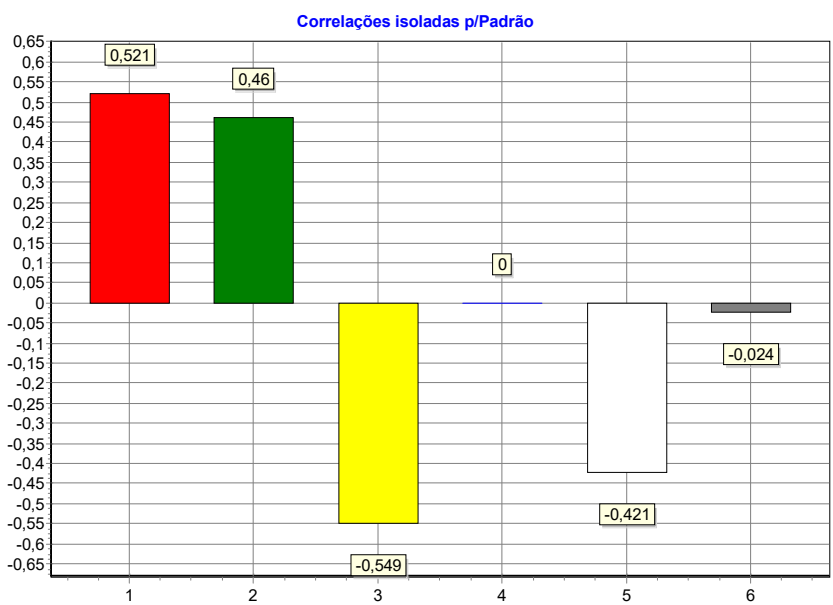
Correlações parciais isoladas



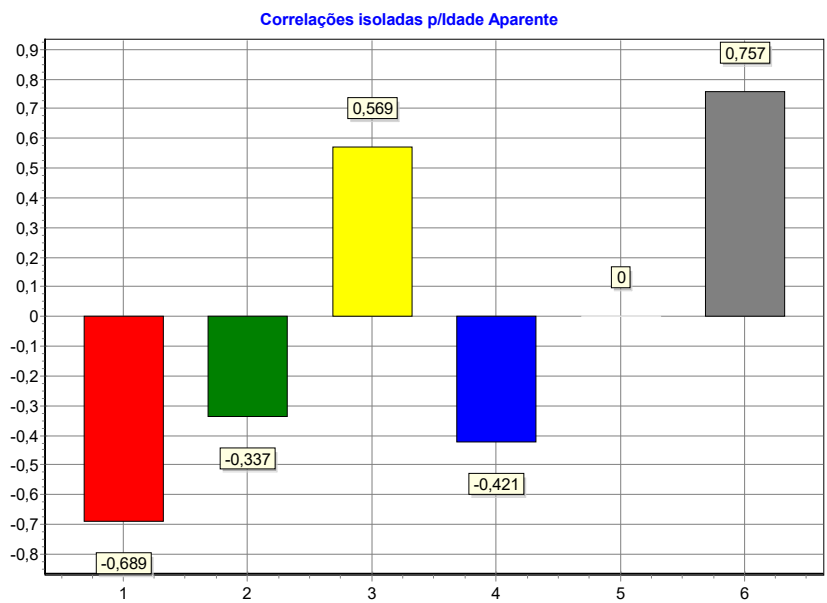




Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas

