

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

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

CENTRAL

Proc. N° **1031312-75.2017**

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado nos Autos do processo da ação de EXECUÇÃO que **CONDOMINIO SP- NEXT HOME** move contra **ESSER NICE- Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, tendo terminado seu trabalho vem submetê-lo à apreciação de V.Exa através do presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

1. HISTÓRICO

Segundos os dados da inicial(pg.70), a empresa Executada estava devendo R\$ 2.553,40 em 30/03/17, referentes a despesas condominiais.

A dívida em 12/07/18 já somava R\$ 15.672,48, quando foi pedida a penhora “on line” sem resultado positivo.

Às pg. 100 foi requerida a penhora da unidade devedora, objeto da Matrícula 97.272 ou seja Ap. 112 no Condomínio Autor.

Este signatário recebeu(Fls.111), a honrosa incumbência de avaliar o imóvel penhorado.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

2. VISTORIA

* O imóvel avaliando consiste no apartamento de numero **112** localizado no 1º andar do **Condominio SP Next Home** sito à **Rua Washington Luiz, 98** – 5º. Subdistrito Santa Efigenia-S.Paulo.

* O prédio está localizado nas esquinas das ruas Brigadeiro Tobias e Rua Washington Luiz, onde tem sua entrada principal, fazendo esquina também com a Avenida Preste Maia, no bairro de Santa Efigênia. A rua do imóvel é uma rua comercial com todo entorno formado por poucas lojas e prédios, a maioria comerciais, inclusive fica próximo à Central de Policia de S.Paulo na Rua Brigadeiro Tobias.

Do prédio

* O **Edifício SP Next Home** (Foto 1) no qual se situa o apartamento penhorado, é um edifício residencial constituído por um prédio moderno.

* O **SP Next Home** tem 20 andares com mais de 350 apartamentos. O prédio é de uso exclusivamente residencial sendo que há vários apartamentos vazios.

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CREA 5062030741

* O edifício, em estrutura mista de concreto e alvenaria, tem o revestimento externo das fachadas em argamassa pintada, e caixilharia de alumínio anodizado. No recuo frontal há duas rampas para entradas e saída de automóveis. O entorno do prédio, junto à Guarita, tem algumas áreas ajardinadas(Foto 2). O edifício tem cinco andares para estacionamento dos autos dos condôminos em vagas demarcadas.

*



Foto 1- Uma das fachadas do Condomínio.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

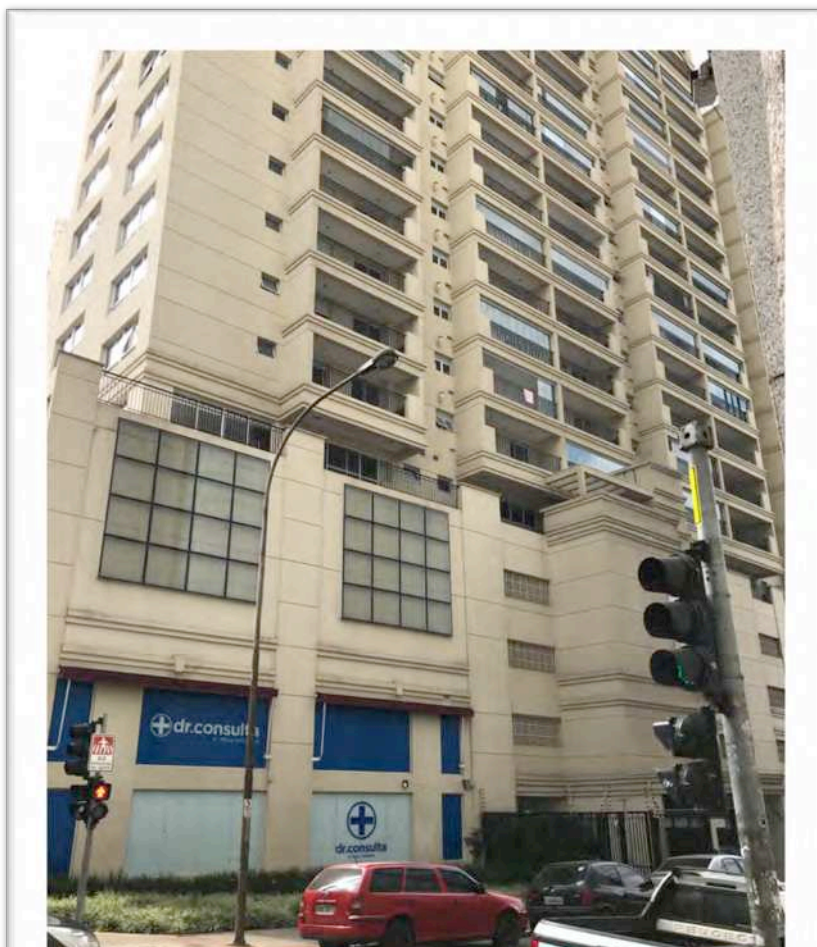


Foto 2- Fachada principal do Condomínio P/ Rua Washington Luiz.



3- Elevadores

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CREA 5062030741



Foto 4- Area comunitária de circulação.



Foto 5 - Áreas de uso comum no P.Terreo.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CREA 5062030741

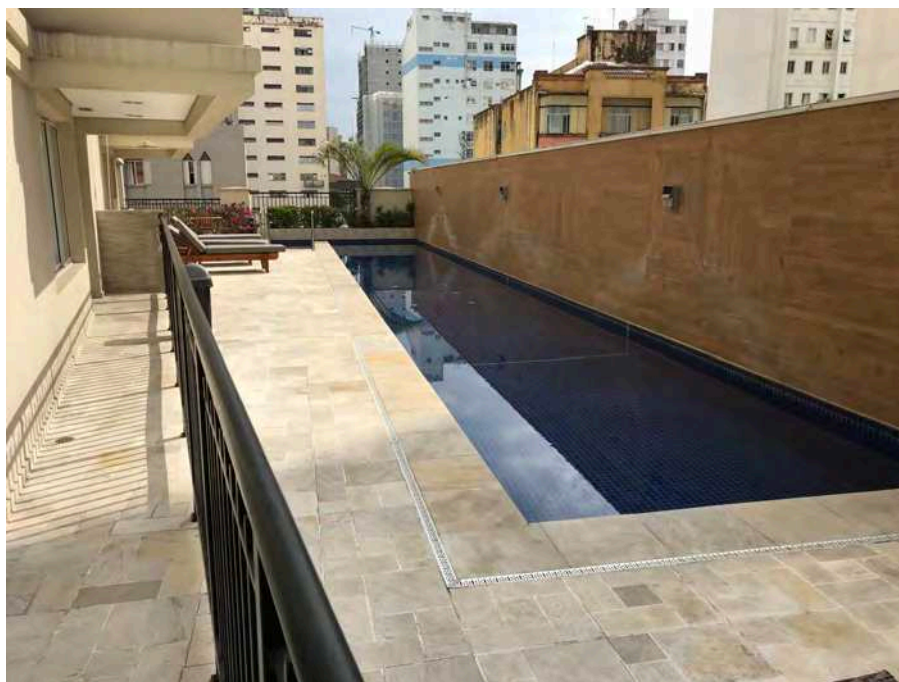


Foto 6- Piscina externa.



Foto 7- Acesso ao Salao de Festas.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741



Foto 8- Porta do Ap. 112 avaliando.



Foto 9- Sala de ginastica montada.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741



Foto 10- Area externa com churrasqueira etc..



Foto 11- Instalação para kitchinete com piso cerâmico e azulejos ate o teto.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

A unidade avalianda estava trancada e vazia na data da vistoria. Segundo o que lhe faculta o Art. 429 do CPC, este subscritor, procedeu á coleta dos dados necessários vistoriando um apartamento idêntico ao avaliando (com tamanho e disposição igual ao avaliando). Assim, conforme determina a Norma, no caso de

“Impossibilidade de vistoria: Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procede-la com os elementos que lhe for possível obter, tais como, no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração...”. Foi vistoriado o apartamento 122, com a mesma área e disposição interna do “avaliando” que, no caso esta localizado acima do Ap. avaliando, na mesma prumada; este perito foi acompanhado pelo Sr Sindico (Dr.Ricardo).

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741



Foto 12- Area de serviço do apartamento, c/ tanque.



Foto 13- Dormitório do apartamento.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741



Foto 14- Vista do banheiro do Apartamento.



Foto 15- Varanda do Apartamento c/ bancada.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

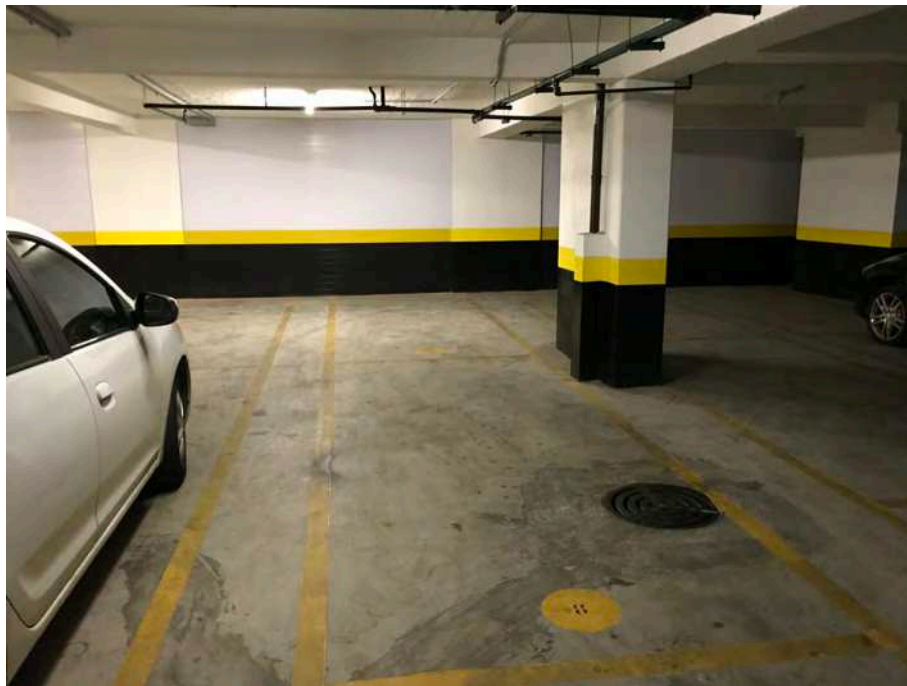


Foto 16- Vista parcial da garagem coletiva.

Observação: Todos os apartamentos foram entregues sem o acabamento dos pisos internos das salas e dormitórios, que ficou por conta dos “compradores”. As unidades são todas iguais, apenas a varanda, o banheiro e área de serviço, foram entregues com pisos e revestimento de paredes.

As esquadrias são de alumínio anodizado de boa qualidade.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

* O **Hall de entrada social** (Fotos) e áreas comuns, tem o piso revestido com placas de porcelanato côm palha, teto rebaixado em gesso com luminárias embutidas, fechamento com esquadrais de alumínio e vidros temperados, paredes pintadas a látex sobre massa corrida. Área de recepção e 5 elevadores,(4 para os andares e um da Guarita ao Térreo (andar principal de distribuição).

* As áreas de lazer estão situadas no andar Térreo onde há uma “lavanderia coletiva equipada”, “sala de administração”, “sala de ginastica”, “salão de Festas”, terraços gourmet externos cobertos, churrasqueira, piscina.

* O **Ap. 112** tem direito a **1 (uma) vaga** indeterminada na garagem coletiva.

* O prédio tem cerca de **10 anos** de idade e está muito bem conservado.

Pela Planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao **Setor 001, Quadra 021** e seu Índice Fiscal (If) vale R\$ 841,00/2019.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

Apartamento n. 112

* O apartamento estava vago mas trancado no dia da Vistoria.

Trata-se de um apartamento de frente, no 1º andar(Foto 2) com piso ainda sem revestimentos na sala e dormitório, paredes com tinta látex acrílica sobre massa corrida. As portas dos apartamentos são de madeira pintada a esmalte dotadas de fechadura com abertura por código(porta externa). Os apartamentos são quase todos iguais e contem sala, dormitório tipo suíte com um banheiro, pequena varanda com bancada e uma kitchenete, ambientes descritos a seguir.

* **Sala** (Fotos 6/8), com piso ainda no “contrapiso”, paredes pintadas a látex sobre massa corrida, porta-balcão em caixilho de alumínio anodizado dando para um terraço externo coberto(varanda com bancada).

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CREA 5062030741

* **Kitchinete** (Foto 11) equipada com bancada de granito com 1 cuba em aço inox, paredes revestidas com azulejos e piso de porcelanato .

* **Banheiro** com piso em lajotas esmaltadas e azulejos de boa qualidade (Foto 9), bancada de lavatório de mármore, metais cromados, louça de porcelana e ponto p/ chuveiro elétrico.

* **1 vaga** de garagem

* **ÁREAS** (Do apartamento 112)

Área privativa : **40,50 m2**

Área Comum incl.1 vaga 41,402 m2

Área Total..... 81,902 m2

Fração ideal no terreno de 0,4949% no terreno.

OBS: A “área comum” exagerada é devido ao fato de que os Condôminos tem a disposição e direito de frequentar e utilizar muitos ambientes de recreação que fazem parte do empreendimento.

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o apartamento pode ser definido como pertencente à

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

categoria de "**apartamento padrão médio** " com idade aparente de **10** anos.

O apartamento deverá ser concluído quanto aos revestimentos de piso atualmente inexistentes na sala e dormitório.

O Imóvel está registrado na **Matricula 97.272** do **5º Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo**.

3. AVALIAÇÃO

3.1.GENERALIDADES

A fixação do valor do bem a seguir avaliado atenderá as seguintes Normas:

a.- "Avaliação de Imóveis Urbanos"- NBR-14653-2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

3.2.METODOS

Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este "conceito" é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Para avaliar o apartamento usaremos o **Método Comparativo de dados de mercado**, estes elementos constam do **Anexo I** e que serão ponderados por inferência estatística (Anexo 2).

Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*.

Para tanto verificamos os apartamentos oferecidos a venda no **Setor 001**, através de uma

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

Pesquisa Imobiliária com **18** elementos de ofertas
(ver no Anexo1).

O importante é que todos os elementos da
pesquisa fazem parte da mesma região
geoeconômica (Santa Efigênia).

3.3. NIVEL DE RIGOR

Pela NBR-14653-2 – Norma Brasileira de
Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho
avaliatorio pode ser classificado, de acordo com a
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno
do valor estimado para o imóvel em : Grau III, II e I .

A avaliação apresentada a seguir será do **Grau I**
que define o trabalho com isenção de subjetividade,
e o tratamento para alcançar a convicção de valor é
baseado em processo de “inferência estatística” que
permite calcular estimativas não tendenciosas.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CREA 5062030741

3.4. AMOSTRAS

Pelos elementos coletados, percebe-se que o zoneamento, e o numero de unidades por andar, não influem de forma incisiva no preço do apartamento, por isso usamos como variáveis o Índice Fiscal do local, sua área e numero de vagas.

3.5. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Consideradas as condições particulares do Apartamento sob a avaliação, a sua área, com um dormitório, padrão médio/alto, idade de 10 anos, com 1 vaga, variáveis independentes na hipótese em exame, a equação deduzida conduz a um Valor Unitário de venda (conf. **ANEXO 2**), que vai de um mínimo de R\$ 8.655,00/m² a um máximo de R\$ 9.207,00/m²(pg.6 do Anexo 2). Estando os valores entre eles contidos no “*campo de arbitrio*” do avaliador adotaremos o valor de R\$ 8.900,00/m² em função de suas características ao qual devemos

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

aplicar o “fator negociação”, usualmente aceito como 10%.

$$Vu = 8.900,00 \times 0,9 = R\$ 8.010,00/m^2$$

Substituindo na formula genérica o valor unitário temos:

$$V = Ac \times VU$$

Ac = Área privativa

$$Ac = 40,50 \text{ m}^2$$

$V = 40,50 \times 8.010,00 = 324.405,00$ que pode ser arredondado.

Portanto pelo exposto podemos afirmar que o **Valor de Mercado do Apartamento 112 c/ 1 vaga**, da R. Washington Luiz, 98 é

$$V = R\$ 324.000,00$$

(trezentos e vinte quatro mil reais)

Matricula 97.272 do 5º. C.R.I.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

5. ENCERRAMENTO

E assim o perito encerra sua tarefa que constou do presente laudo contendo **50**(cinquenta) folhas, inclusive os **2 Anexos**, todas impressas de um só lado e rubricadas sendo esta ultima datada e assinada.

Nota: Atendendo aos Provimentos do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa que se encontram arquivados nesta Vara a disposição das partes, seu “curriculum vitae” e os documentos exigidos para desempenho de sua função.

São Paulo 20 de junho de 2.019

Perito Judicial

FRANCESCO COPPOLA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA
ARQUITETA – CAU 40923-5

ANEXO 1

Pesquisa de mercado de Apartamentos a venda

- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 98		
Empreendimento:	SP NEXT HOME	Edifício:	
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	021
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor :	REPUBLICA
		IF:	4.364,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:380.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	m²	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	40.50 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	40.50 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Elevadores, 14 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. BERNARDO	Site:	
Imobiliária:	GKI COMERCIALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E ADM	Fone:	3097-0877 / 98603-0424
Endereço:	RUA DOS PINHEIROS, 503 - PINHEIROS		

OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 3º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 355,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM A AV. PRESTES MAIS - IF: 5.759,00 E RUA BRIGADEIRO TOBIAS - I.F: 4.431,00 / 2019



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 98		
Empreendimento:	SP NEXT HOME		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	021
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor:	REPUBLICA
		IF:	4.364,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:425.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **m²** Frente: **N/F** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **Regular** Situação:

Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção:

Padrão: **PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR** Idade Estimada: **5** Conservação: **Regular**

Área da Construção: **40.50 m²** Vagas Cobertas: **1**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **40.50 m²**

Infra-Estrutura: **Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.**

Características: **1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Elevadores, 14 Apartamentos por Andar.**

Descrição do Imóvel: **PISO DE MADEIRA.**

Fonte de Informação:

Contato: **SR. RAFAEL** Site:
 Imobiliária: **MR IMOBILIÁRIA** Fone: **2545-6786 / 97972-3627**

Endereço: **RUA CAIÇARA DO RIO DO VENTO, 189- PQ CISPERS**

OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 5º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 450,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM A AV. PRESTES MAIS - IF: 5.759,00 E RUA BRIGADEIRO TOBIAS - I.F: 4.431,00 / 2019



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 98		
Empreendimento:	SP NEXT HOME	Edifício:	
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	021
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor:	REPUBLICA
		IF:	4.364,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	m²	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	40.50 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	40.50 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Elevadores, 14 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. PEDRO	Site:	
Imobiliária:	L S PRADO INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS	Fone:	3881-8118 / 97989-5124
Endereço:	RUA DR. ALFREDO DE CASTRO, 200 – BARRA FUNDA		

OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 17º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 550,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM A AV. PRESTES MAIS – IF: 5.759,00 E RUA BRIGADEIRO TOBIAS – I.F: 4.431,00 / 2019



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 98		
Empreendimento:	SP NEXT HOME	Edifício:	
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	021
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor:	REPUBLICA
		IF:	4.364,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:360.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	m²	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	40.50 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	40.50 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Elevadores, 14 Apartamentos por Andar.				

Descrição do Imóvel: **NO CONTRAPISO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. JORGE	Site:	
Imobiliária:	SPACE FLAT	Fone:	3884-4578 / 98454-3646
Endereço:	RUA PAMPLONA S/N SL 02 – BELA VISTA		

OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 8º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 460,00 MENSIS - DE ESQUINA COM A AV. PRESTES MAIS – IF: 5.759,00 E RUA BRIGADEIRO TOBIAS – I.F: 4.431,00 / 2019



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 196			
Empreendimento:	SETIN DOWNTOWN ESTACAO DA LUZ	Edifício:		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	020	IF: 4.294,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:260.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação: Regular
Área da Construção:	23 m²			
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 23 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.			
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. BRUNO MARQUES	Site:		
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	96367-5590	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			
OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 6º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 230,00 MENSAIS.				



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 196			
Empreendimento:	SETIN DOWNTOWN ESTACAO DA LUZ	Edifício:		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	020	IF: 4.294,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:280.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação: Regular
Área da Construção:	23 m²			
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 23 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.			
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. BRUNO MARQUES	Site:		
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	96367-5590	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			
OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 8º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 230,00 MENSAIS.				



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 196			
Empreendimento:	SETIN DOWNTOWN ESTACAO DA LUZ	Edifício:		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	020	IF: 4.294,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:270.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	m	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação: Regular
Área da Construção:	23 m²			
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 23 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.			
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. BRUNO MARQUES	Site:		
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	96367-5590	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			
OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 2º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 230,00 MENSAIS.				



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R WASHINGTON LUIS, 196			
Empreendimento:	SETIN DOWNTOWN ESTACAO DA LUZ	Edifício:		
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor : REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	020	IF: 4.294,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:250.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	23 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	23 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR.ALBERTO PEREIRA DOS SANTOS	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	96495-2098
Endereço:	PLACA NO LOCAL		

OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 10º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 230,00 MENSAIS.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R BRIGADEIRO TOBIAS, 340				
Empreendimento:	SKY PAULICEIA	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	037	IF:	4.698,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:265.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	30 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	30 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Banheiro, 1 Copa, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. LILA	Site:			
Imobiliária:	ROSA AZOGUE MORENO	Fone:	96204-0328 / (13) 99744-3304		
Endereço:	RUA INTANHAÉM, S/N				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE 400,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R BRIGADEIRO TOBIAS, 340				
Empreendimento:	SKY PAULICEIA	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	037	IF:	4.698,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:275.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	30 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	30 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Banheiro, 1 Copa, 2 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. FÁBIO	Site:			
Imobiliária:	OTTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO	Fone:	94118-2388 / 98913-6008		
Endereço:	RUA DR. GABRIEL PIZA, 577 - SANTANA				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE 400,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R BRIGADEIRO TOBIAS, 478				
Empreendimento:	AM PM PAULICEIA				
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	029	IF:	5.046,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:400.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	1	Conservação:	Regular
Área da Construção:	32 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	32 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Copa, 1 Banheiro, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. KLEBER	Site:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	94767-4887		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA DISPONÍVEL NO 9º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 320,00 MENSAIS.					





Assessoria em Avaliações de Imóveis

Pesquisa Imobiliária - RGI Nº 2008397927



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R BRIGADEIRO TOBIAS, 478				
Empreendimento:	AM PM PAULICEIA				
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	001	Quadra:	029	IF:	5.046,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:315.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	1	Conservação:	Regular
Área da Construção:	32 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	32 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Copa, 1 Banheiro, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. BRUNO BEZERRA DA SILVA	Site:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	4115-8077 / 94115-1016		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA DISPONÍVEL NO 6º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 320,00 MENSALIS.					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCESCO COPPOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/06/2019 às 20:47, sob o número WJMJ19409049750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031312-75.2017.8.26.0.100 e código 745B1F5.

- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DO AROUCHE, 77		
Empreendimento:	BK30 AROUCHE	Edifício:	
Bairro:	REPUBLICA	Distrito:	REPUBLICA
Setor:	007	Quadra:	062
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor :	REPUBLICA
		IF:	3.880,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:333.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	m²	Frete:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	29 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	29 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Churrasqueira, SI Ginástica, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Copa, 1 Banheiro, 3 Elevadores, 14 Apartamentos por Andar.				

Descrição do Imóvel: **NO CONTRAPISO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ALEX	Site:	
Imobiliária:	MONTREAL BUSINESS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	94774-6993
Endereço:	NÃO INFORMADO		

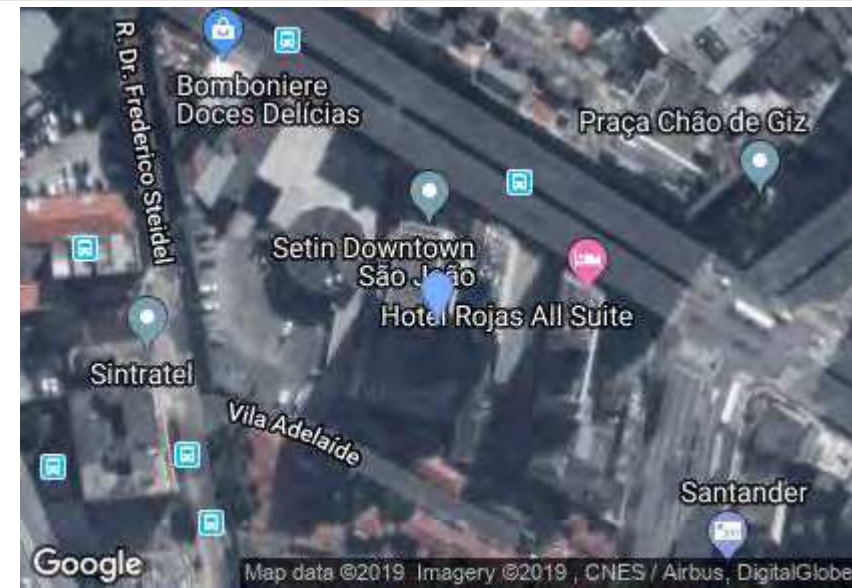
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 400,00 MENSAIS.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

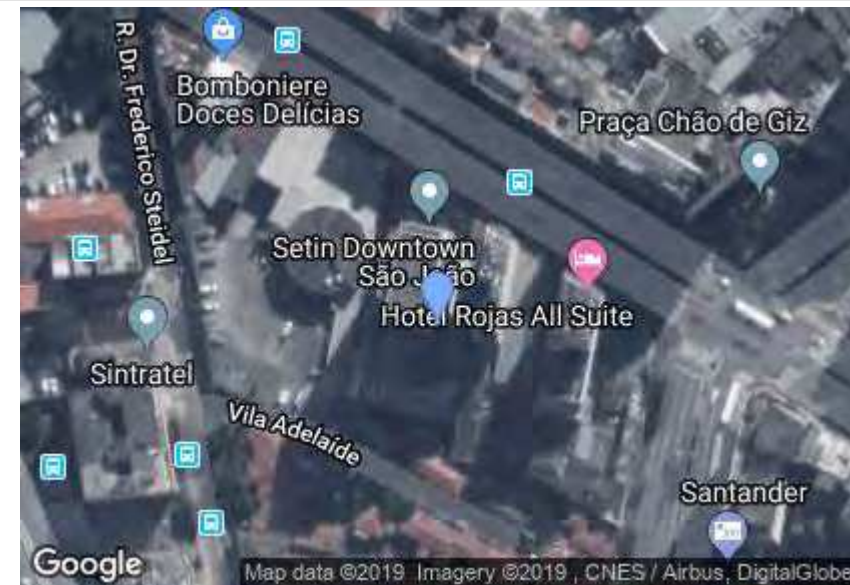
Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV SAO JOAO, 1459				
Empreendimento:	SETIN DOWNTOWN SAO JOAO				
Bairro:	VILA BUARQUE	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor :	SANTA CECILIA
Setor:	007	Quadra:	041	IF:	2.658,00
Zoneamento Atual:	ZEM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:370.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frente:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	42 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	42 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, (1 suíte), 1 Sala, 1 Copa, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. JULIANA	Site:			
Imobiliária:	VOCÊ IMÓVEL	Fone:	95416-4156 / 94771-6972		
Endereço:	RUA CLARISSA, S/N				

OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 650,00 MENSAIS - IMÓVEL MOBILIADO.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV SAO JOAO, 1459				
Empreendimento:	SETIN DOWNTOWN SAO JOAO				
Bairro:	VILA BUARQUE	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor :	SANTA CECILIA
Setor:	007	Quadra:	041	IF:	2.658,00
Zoneamento Atual:	ZEM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:350.000,00	Localção:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frente:	m	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	42 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	42 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, (1 suíte), 1 Sala, 1 Copa, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. JULIANA	Site:			
Imobiliária:	VOCÊ IMÓVEL	Fone:	95416-4156 / 94771-6972		
Endereço:	RUA CLARISSA, S/N				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 650,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R ALVARO DE CARVALHO, 127				
Empreendimento:	CYRELA INSPIRED IN SAO PAULO				
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	006	Quadra:	032	IF:	4.066,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:355.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frete:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	42.50 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	42.50 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Copa, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. LUCAS	Site:			
Imobiliária:	REVENDA IMÓVEL	Fone:	3819-0624 / 94465-9471		
Endereço:	RUA DOIS, S/N				
OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 5º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 352,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R ALVARO DE CARVALHO, 127				
Empreendimento:	CYRELA INSPIRED IN SAO PAULO				
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	006	Quadra:	032	IF:	4.066,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frete:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	42.5 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	42.5 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitório, (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Copa, 3 Elevadores, 8 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. LUCAS	Site:			
Imobiliária:	REVENDA IMÓVEL	Fone:	3819-0624 / 94465-9471		
Endereço:	RUA DOIS, S/N				
OBS: UNIDADE DISPONÍVEL PARA VENDA NO 7º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 352,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	01/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R ALVARO DE CARVALHO, 134				
Empreendimento:	URBE	Edifício:			
Bairro:	CENTRO	Distrito:	REPUBLICA	Zona de Valor :	REPUBLICA
Setor:	006	Quadra:	022	IF:	4.128,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:386.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	m²	Frete:	m	Prof. Equiv.:	m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	48 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	48 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios,(1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar				
Descrição do Imóvel:	COM 03 ELEVADORES - NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. CARLOS	Site:			
Imobiliária:	B E G IMÓEIS	Fone:	2592-9010 / 99212-3101		
Endereço:	RUA SAPUCAIA, 1167 - ALTO DA MOÓCA				
OBS: UNIDADE DISPONÍVEL NO 6º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 480,00 MENSAIS.					



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV SAO JOAO, 1723				
Empreendimento:	COSMOPOLITAN SANTA CECLIA		Edifício:	SANTA CECILIA	
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor :	SANTA CECILIA
Setor:	007	Quadra:	020	IF:	2.100,00
Zoneamento Atual:	ZEIS-3	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:380.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	2	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	50 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	50 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios,(1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. TAINÁ	Site:			
Imobiliária:	UNION SP IMÓVEIS	Fone:	2936-8111 / 94739-6262		
Endereço:	RUA APENINOS, 485				

OBS: UNIDADE DISPONÍVEL NO 10º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 532,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA HELVÉLIA - I.F: 2.342,00 / 2019.



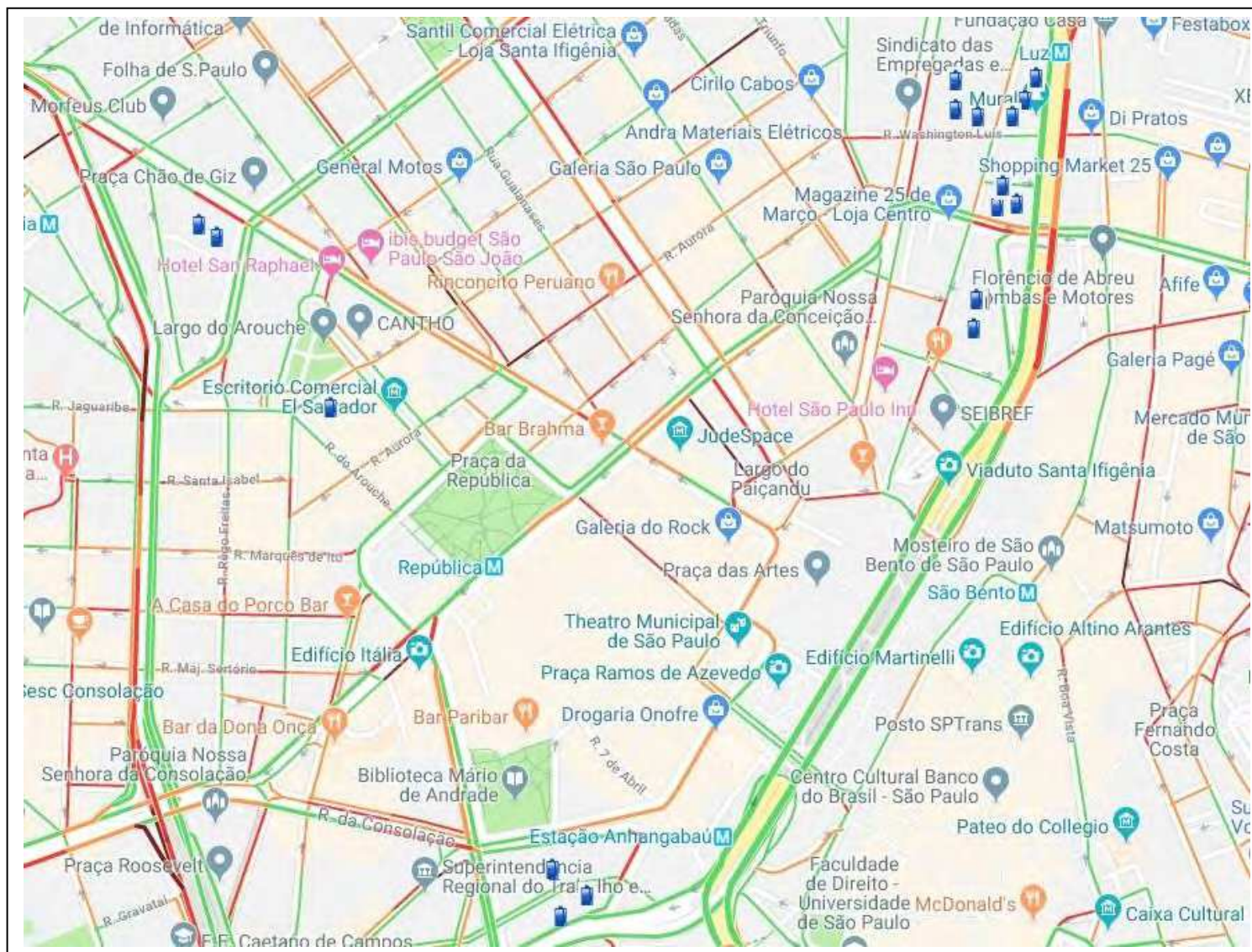
- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/02/2019	Tipo:	STUDIO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV SAO JOAO, 1723				
Empreendimento:	COSMOPOLITAN SANTA CECLIA		Edifício:	SANTA CECILIA	
Bairro:	CAMPOS ELISEOS	Distrito:	SANTA CECILIA	Zona de Valor :	SANTA CECILIA
Setor:	007	Quadra:	020	IF:	2.100,00
Zoneamento Atual:	ZEIS-3	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	2	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	35 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	35 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios,(1 Suíte), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 3 Elevadores, 6 Apartamentos por Andar				
Descrição do Imóvel:	NO CONTRAPISO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. MELISSA	Site:			
Imobiliária:	SUELY DANTAS IMÓVEIS	Fone:	95214-1124 / 95050-4636		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				

OBS: UNIDADE DISPONÍVEL NO 5º ANDAR - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 532,00 MENSAIS - DE ESQUINA COM RUA HELVÉTIA - I.F: 2.342,00 / 2019.



MAPA DAS OFERTAS



FRANCESCO COPPOLA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA
ARQUITETA – CAU 40923-5

ANEXO 2

Memoria de cálculos por inferência estatística p/ encontrar o Valor Unitário

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

Amostra

N Am.	Indice Fiscal	Area Privativa	Vagas	Valor R\$ ^a	V.U. R\$/m2
1	4.364,00	40,50	1	380.000,00	9.382,72
2	4.364,00	40,50	1	425.000,00	10.493,83
3	4.364,00	40,50	1	350.000,00	8.641,98
4	4.364,00	40,50	1	360.000,00	8.888,89
5	4.294,00	23,00	0	260.000,00	11.304,35
6	4.294,00	23,00	0	280.000,00	12.173,91
7	4.294,00	23,00	0	250.000,00	10.869,57
8	4.698,00	30,00	1	265.000,00	8.833,33
9	4.698,00	30,00	1	275.000,00	9.166,67
10	5.046,00	32,00	1	400.000,00	12.500,00
11	5.046,00	32,00	1	315.000,00	9.843,75
12	3.880,00	29,00	1	333.000,00	11.482,76
13	2.658,00	42,00	1	370.000,00	8.809,52
14	4.066,00	42,50	1	355.000,00	8.352,94
15	4.066,00	42,50	1	350.000,00	8.235,29
16	4.128,00	48,00	1	386.000,00	8.041,67
17	2.100,00	50,00	1	380.000,00	7.600,00
18	2.100,00	35,00	1	350.000,00	10.000,00

Variáveis marcadas com "" e "a" não serão usadas nos calculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

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

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

Variáveis Independentes :

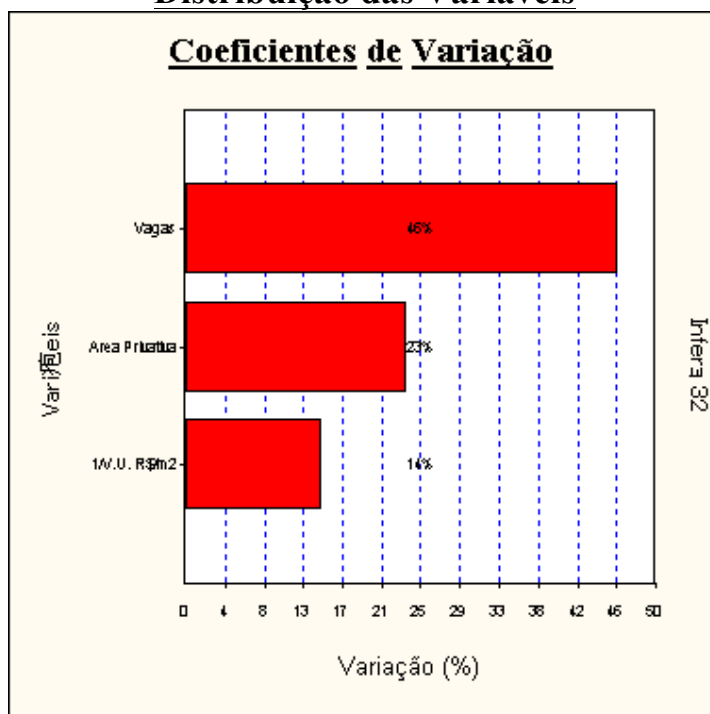
Indice Fiscal : Valor atribuido pela PMSP.

Area Privativa : Valor em m2.

Vagas : Numero de vagas cobertas do apart..

Valor R\$: Preço pedido pela unidade. *(variável não utilizada no modelo)*

Distribuição das Variáveis



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

Dispersão dos elementos

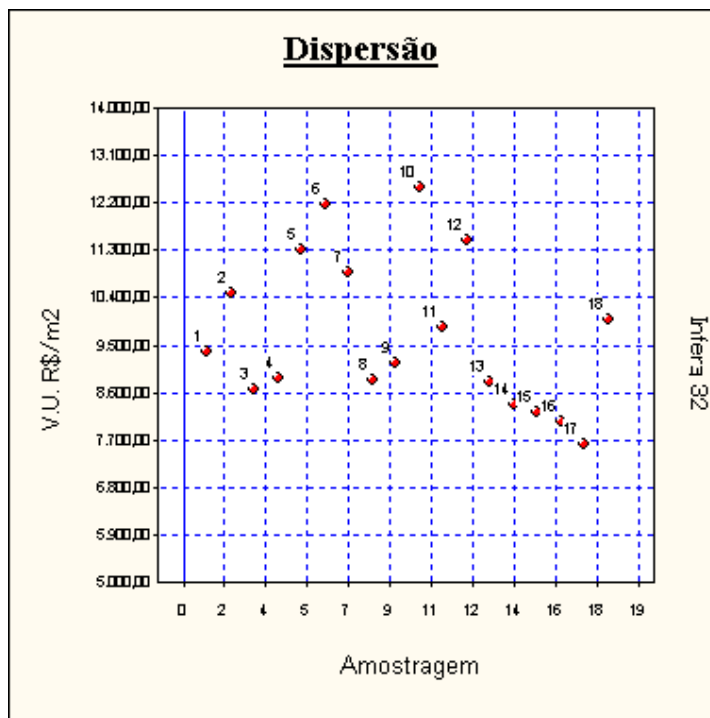


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variavel V.U. R\$/m2.

N Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	9.382,72	8.920,65	-462,07	-4,9247 %
2	10.493,83	8.920,65	-1.573,18	-14,9914 %
3	8.641,98	8.920,65	278,67	3,2247 %
4	8.888,89	8.920,65	31,76	0,3573 %
5	11.304,35	11.424,03	119,68	1,0587 %
6	12.173,91	11.424,03	-749,88	-6,1597 %
7	10.869,57	11.424,03	554,46	5,1010 %
8	8.833,33	10.416,94	1.583,61	17,9277 %
9	9.166,67	10.416,94	1.250,27	13,6393 %
10	12.500,00	10.094,43	-2.405,57	-19,2445 %
11	9.843,75	10.094,43	250,68	2,5466 %
12	11.482,76	10.586,05	-896,71	-7,8092 %
13	8.809,52	8.741,28	-68,24	-0,7746 %
14	8.352,94	8.683,08	330,14	3,9524 %
15	8.235,29	8.683,08	447,79	5,4375 %
16	8.041,67	8.090,56	48,89	0,6080 %
17	7.600,00	7.894,66	294,66	3,8772 %
18	10.000,00	9.646,45	-353,55	-3,5355 %

A variação (%) É calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado. As variaveis percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

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

Modelo da Regressão

$$1/[V.U. R\$/m^2] = 5,2264 \times 10^{-5} + 1,5335 \times 10^{-6} \times [\text{Area Privativa}] - 2,2719 \times 10^{-6} \times [\text{Vagas}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variaveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Maximo
Area Privativa	b1 = 1,533x10 ⁻⁶	3,852x10 ⁻⁷	1,017x10 ⁻⁶	2,050x10 ⁻⁶
Vagas	b2 = -2,271x10 ⁻⁶	8,446x10 ⁻⁶	-1,359x10 ⁻⁵	9,051x10 ⁻⁶

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8081
 Valor t calculado : 5,313
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,131 (para o nível de significancia de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6530
 Coeficiente r² ajustado : 0,6067

Classificação : Correlação Forte

Analise da Vari,ncia

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados mÉdios	F calculado
Regress,,o	2,571x10 ⁻⁹	2	1,285x10 ⁻⁹	14,11
Residual	1,366x10 ⁻⁹	15	9,111x10 ⁻¹¹	
Total	3,938x10⁻⁹	17	2,316x10⁻¹⁰	

F Calculado : 14,11
 F Tabelado : 6,359 (para o nível de significancia de 1,000 %)

Significancia do modelo igual a 0,04%

**Aceita-se a hipotese de existencia da regressão.
 Nível de significancia se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.**

Correlações Parciais

	V.U. R\$/m ²	Area Privativa	Vagas
V.U. R\$/m²	1,0000	0,8070	0,5352
Area Privativa	0,8070	1,0000	0,6994
Vagas	0,5352	0,6994	1,0000

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

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V.U. R\$/m2	Area Privativa	Vagas
V.U. R\$/m2	□	5,293	2,454
Area Privativa	5,293	□	3,790
Vagas	2,454	3,790	□

Valor t tabelado (t crítico) : 2,131 (para o nível de significancia de 5,00 %)

As variaveis independentes Area Privativa e Vagas são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significancia dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - signific,ncia 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3406

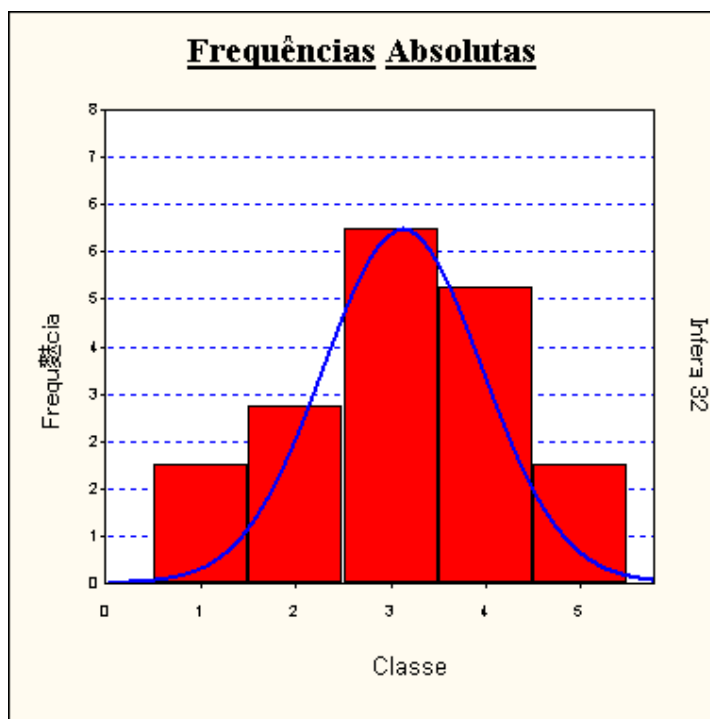
Variavel	Coeficiente	t Calculado	Significancia	Aceito
Area Privativa	b1	5,569	5,4x10 ⁻³ %	Sim
Vagas	b2	-0,376	71%	N,o

Um dos regressores não é importante na formação do modelo.

Estatistica dos Residuos

Numero de elementos : 18
 Graus de liberdade : 17
 Valor médio : -4,043x10⁻²⁴
 Variancia : 7,592x10⁻¹¹
 Desvio padrão : 8,713x10⁻⁶
 Desvio médio : 6,523x10⁻⁶
 Variancia (não tendenciosa) : 9,111x10⁻¹¹
 Desvio padrão (não tend.) : 9,545x10⁻⁶
 Valor mínimo : -1,906x10⁻⁵
 Valor maximo : 1,721x10⁻⁵
 Amplitude : 3,627x10⁻⁵
 Numero de classes : 5
 Intervalo de classes : 7,254x10⁻⁶

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



Inferência 32

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

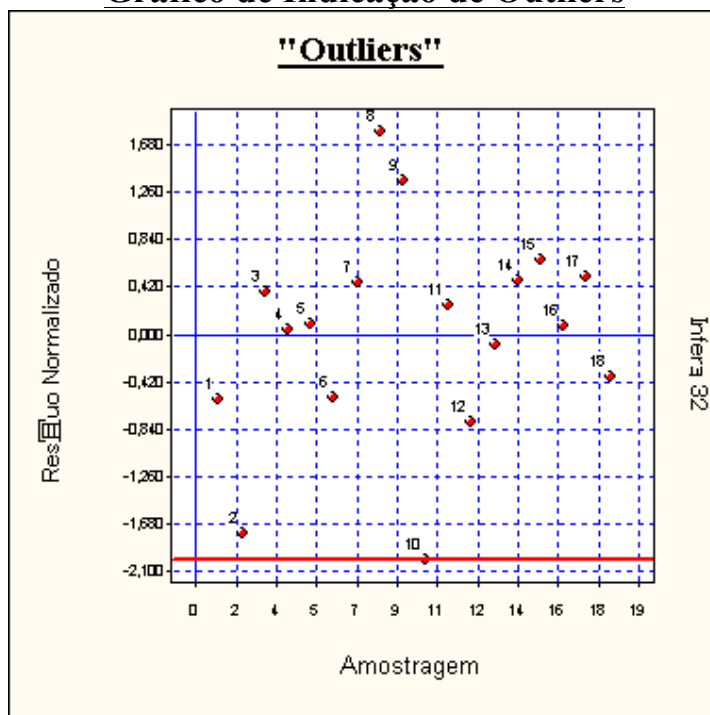
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Inferência 32

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

Efeitos de cada Observação na Regressão

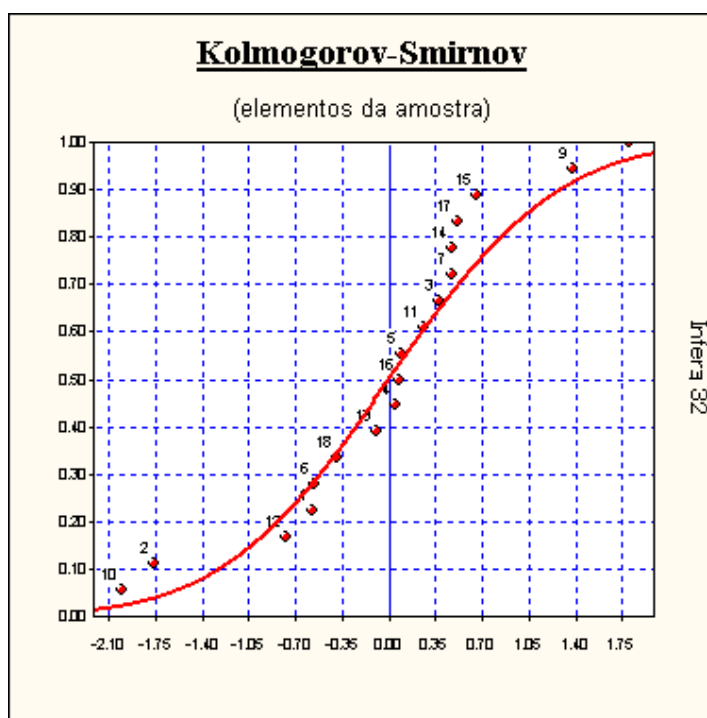
F tabelado : 9,335 (para o nível de significancia de 0,10 %)

Nº Am.	Dist,ncia de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	9,669x10 ⁻³	7,431x10 ⁻²	Sim
2	8,960x10 ⁻²	7,431x10 ⁻²	Sim
3	4,145x10 ⁻³	7,431x10 ⁻²	Sim
4	5,091x10 ⁻⁵	7,431x10 ⁻²	Sim
5	2,356x10 ⁻³	0,333	Sim
6	7,977x10 ⁻²	0,333	Sim
7	5,470x10 ⁻²	0,333	Sim
8	0,289	0,179	Sim
9	0,167	0,179	Sim
10	0,232	0,132	Sim
11	4,079x10 ⁻³	0,132	Sim
12	6,629x10 ⁻²	0,208	Sim
13	3,062x10 ⁻⁴	8,856x10 ⁻²	Sim
14	8,786x10 ⁻³	9,494x10 ⁻²	Sim
15	1,663x10 ⁻²	9,494x10 ⁻²	Sim
16	7,412x10 ⁻⁴	0,218	Sim
17	5,025x10 ⁻²	0,288	Sim
18	4,973x10 ⁻³	8,476x10 ⁻²	Sim

(*) A distancia de Cook corresponde à variação maxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. N_o deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistencia.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distancia de Mahalanobis e medem a distancia da observação para o conjunto das demais observações.

Grafico de Kolmogorov-Smirnov



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

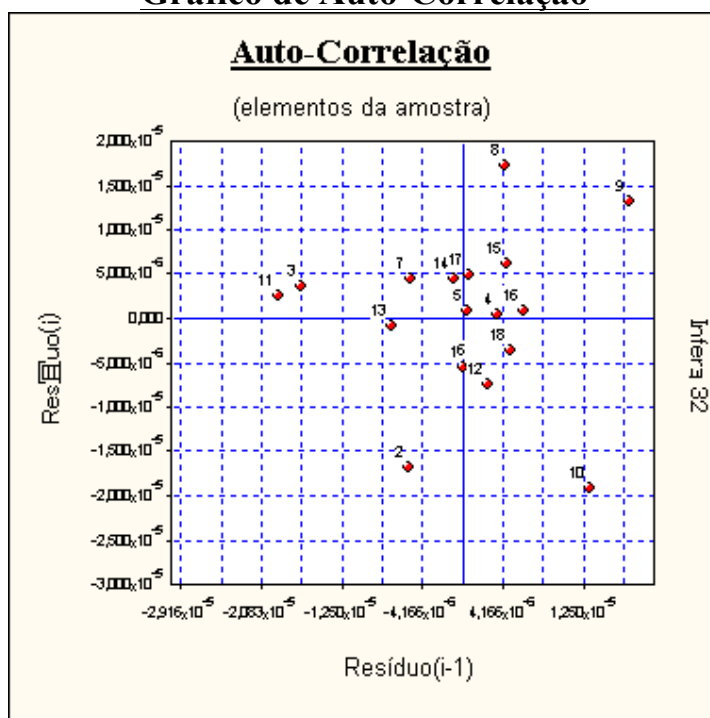
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9503
 (nível de significancia de 5,0%)
 Autocorrelção positiva (DW < DL) : DL = 1,10
 Autocorrelção negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

Intervalo para ausencia de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significancia se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.
 A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um criterio conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.*

Grafico de Auto-Correlação



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

Formação dos Valores

Variaveis independentes :

Indice Fiscal . = 4.364,00 / 2019
 Area Privativa = 40,50 m2
 Vagas = 1

Estima-se V.U. R\$/m2 do Apart. 112 = 8.920,65 R\$/m2

O modelo utilizado foi :

$$[V.U. R\$/m^2] = 1 / (5,2264 \times 10^{-5} + 1,5335 \times 10^{-6} \times [Area Privativa] - 2,2719 \times 10^{-6} \times [Vagas])$$

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

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

Mínimo : 8.651,43 R\$/m²

Maximo : 9.207,17 R\$/m²

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

Os valores amostrais mínimo e maximo para a vari-vel dependente s,,o : 11.780,00 e 19.375,00.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CREA 5062030741

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

Proc. N° **1031312-75.2017**

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado nos Autos do processo da ação de EXECUÇÃO que **CONDOMINIO SP- NEXT HOME** move contra **ESSER NICE- Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, tendo entregue seu trabalho vem respeitosamente requerer para que V.Exa se digne autorizar a expedição do MLE para pagamento dos honorários depositados as fls. 132.

Pede Deferimento
São Paulo, 20 de junho de 2019

Eng. Francesco Coppola
Perito Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1031312-75.2017**Nome do beneficiário do levantamento: **FRANCESCO COPPOLA**Perito**CREA 0600130502**

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

() TotalNº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **132**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 3.000,00**CPF ou CNPJ: **004.555.558-34**

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

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Observações: **B.Brasil Ag. 6815-2****c/c 759698-7**

Francesco 10/6/2019 14:46

Deleted: Advogado:

Francesco 10/6/2019 14:46

Deleted: OAB: