

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

**Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 26ª VARA CÍVEL do FÓRUM
CENTRAL**

PROC. 1066817-64.2016

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de Cobrança que **Condomínio Ed. QUARTIER LATIM** move contra **ESPOLIO de EDGARD A. RABAY e outros** vem apresentar o resultado de seu trabalho representado pelo seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- PRELIMINARES

A presente ação se deve à cobrança de débitos condominiais do **Apartamento 83**, unidade do Condomínio autor, e que consta pertencer ao Espólio de Edgard A. Rabay e/ou seus herdeiros (Matricula 60.189 do 5ª CRI).

Às pag. 78 a 84 consta um Acordo amigável assinado entre as partes mas que não foi cumprido, tendo sido assinado um novo Acordo(pag.100).

Devido à nova inadimplência, às pag. 107 foi pedida, e deferida, a **penhora** do apartamento dos Requeridos que tem como numero de contribuinte junto à PMSP: 010.025.0060-5 (a Prefeitura informa que este cadastro é inconsistente).

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

2. VISTORIA

Na primeira tentativa ocorrida em 10/12/19 deixamos uma “notificação” com o Zelador para que fosse marcada hora para “vistoria” que foi realizada em 16/12/19 apos concordância da Sra Marcia que ocupa a unidade avalianda.

O apartamento avaliando está inserido num edifício residencial denominado *Ed. Quartier Latim*, localizado na **Rua Frei Caneca, 444** no 7º. Subdistrito- Consolação na cidade de São Paulo.

Setor: 010

Quadra: 025

Indice Fiscal: 5.002,00/2019

Numero do Contribuinte: 010.025.0060-5/0061-3 e 0062-1(maior área). Este numero consta da matricula, mas a PMSP informa ser inconsistente.

Matricula: 60.189 do 5º. Cartorio de Registro de Imoveis de São Paulo.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

O prédio está localizado na quadra que compreende além da rua Frei Caneca, ainda a rua Dona Antônia de Queiroz, rua Augusta e rua Caio Prado. As ruas do entorno tem todos os melhoramentos públicos. A rua Frei Caneca tem atualmente “mão única” de direção.

O apartamento avaliando esta sendo usado como moradia(precária) por membro(Sra Marcia) da família dos proprietários.



Foto 1- Vista do *Ed. Quartier Latim* onde está inserido o imóvel avaliando.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 2- Vista do Terreo com as entradas para garagem e guarita.

Características da região

O local onde se situa o o Condomínio *Edifício Quartier Latim* é de fácil acesso, está posicionado numa região residencial próxima à rua Augusta, que é servida por varias linhas de ônibus .

A ocupação na região é de âmbito local, predominantemente com edifícios residenciais verificando-se a existência de bares, escola, drogarias, chaveiros, vídeo-locadoras e na mesma

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

Rua Frei Caneca, não muito acima do imóvel objeto deste trabalho, ha ate um Shopping Center.



Foto 2- Entrada no Pav. Terreo do Edifício.



Foto 3- Hall de entrada no andar Terreo.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 4- Outro detalhe da entrada no Térreo.



Foto 5- Sala de ginastica no Pav.Terreo.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 6- Vista parcial do Salão de Festas do Condomínio.

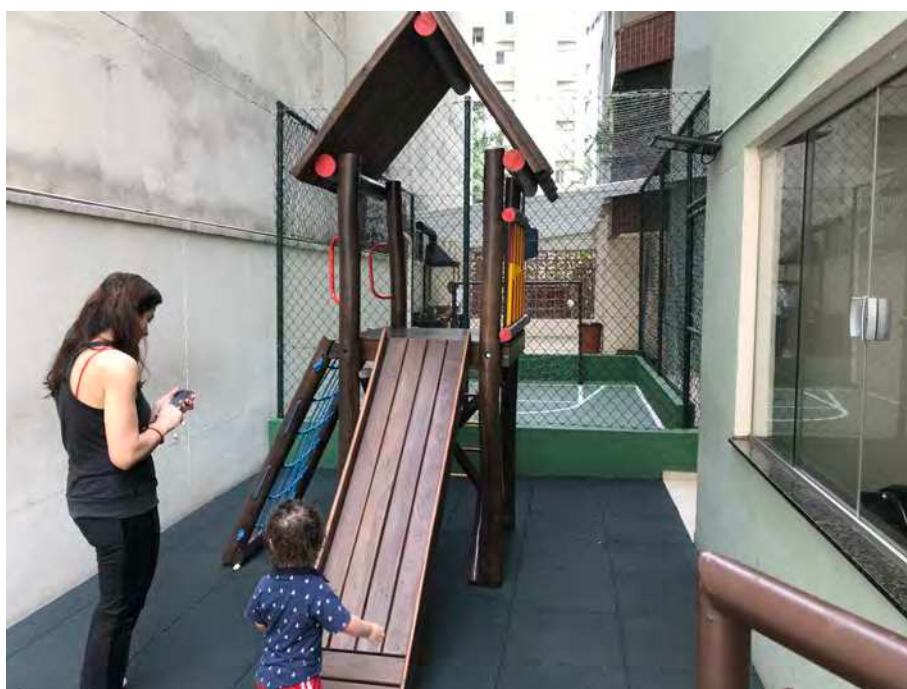


Foto 7 –Area de lazer infantil na lateral direita do Edifício.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 8 – Quadra poliesportiva no Pav.Terreo.



Foto 9- Porta de entrada do Ap. 83 avaliando.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 10- Sala do Ap. avaliando c/ pequeno terraço.

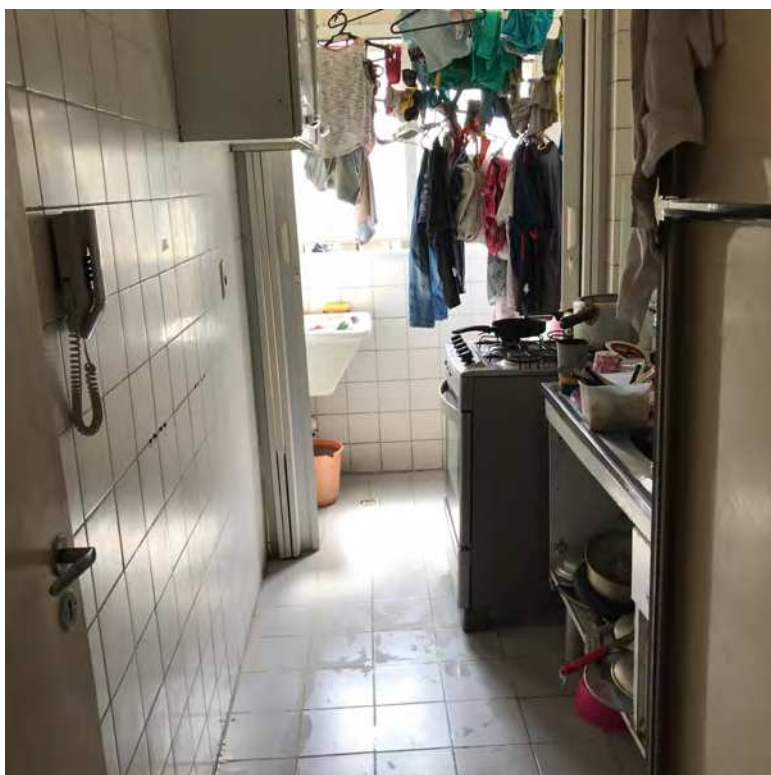


Foto 11- Vista da cozinha do apartamento e área de serviço no fundo.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 12- Area de serviço fechada com caixilharia e vidros.



Foto 13- Corredor de distribuição para os 2 dormitórios.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

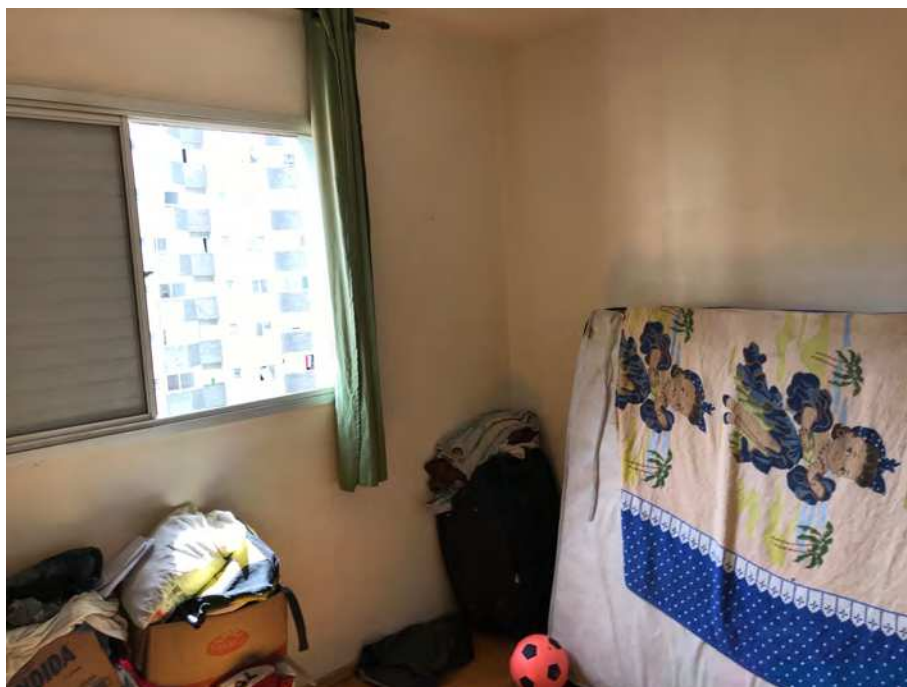


Foto 14- Um dos dois dormitórios



Foto 15- Outro dormitório s/ armários embutidos.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 16 – Banheiro do apartamento avaliando .

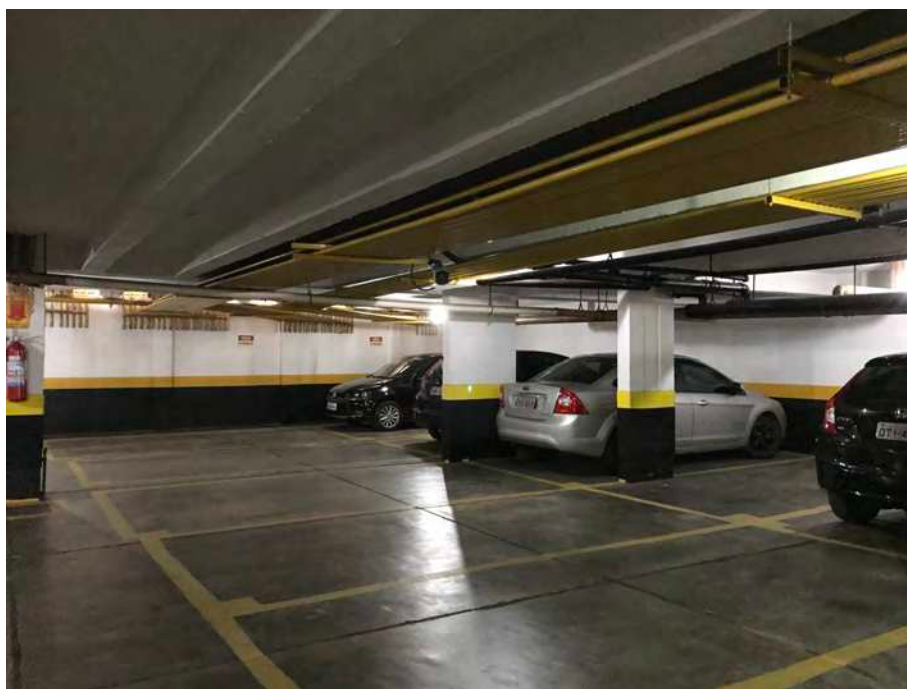


Foto 17- Vista de um dos dois pavimentos de garagem no subsolo.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

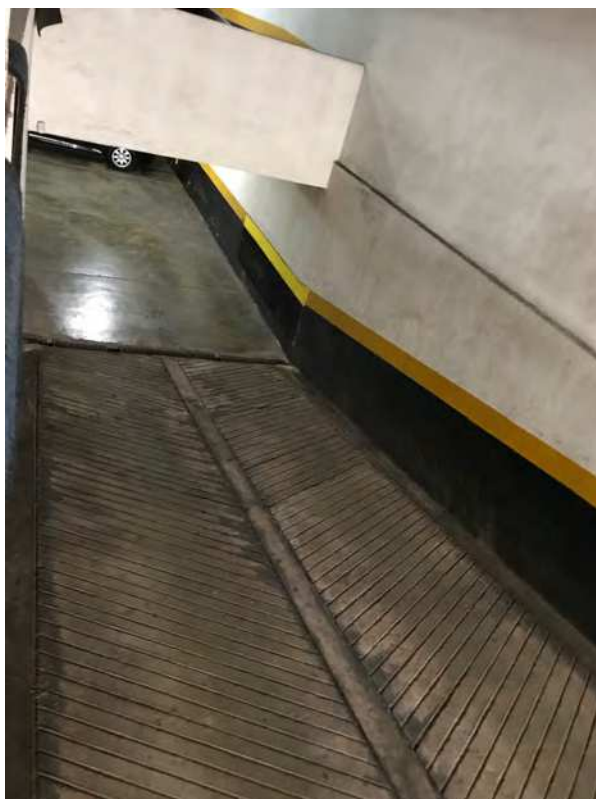


Foto 18- Vista da rampa de garagem para o subsolo.

*** Do edifício**

O Ed. Quartier Latim é constituído por um bloco único, com formato retangular, com recuos nos quatro lados, as fachadas são revestidas de “pastilhas e cerâmica”.

Trata-se de um edifício residencial composto de um andar Térreo, 2(dois) subsolos e **12** andares superiores com seis unidade por andar, servidos por 2 elevadores.

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

O hall de entrada é fechado com caixilharia de vidros temperados, piso de porcelanato e acesso aos 2 elevadores(Foto 4).

O Condomínio tem áreas de uso comum no Pav.Terreo que consistem em: um pequeno estacionamento nos fundos do Pav.Terreo, além de dois andares subterrâneos para **garagem**, salão de Festas, quadra poliesportiva, cantinho de recreação infantil e sala de ginastica.

Pela Planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao **Setor 10- Quadra 025** e seu Índice Fiscal (II) é 5.002,00 /19 .

Do Apartamento avaliando

Trata-se de um apartamento localizado no 8º andar voltado para a lateral esquerda, porta de entrada em madeira a vista, trabalhada(Foto 9) contendo: **sala, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e uma vaga**, ambientes descritos a seguir.

Hall de elevador e distribuição com piso de porcelanato.

* **Sala** (Foto 10), com formato retangular com piso revestido de assoalho de madeira(com falhas), paredes e tetos pintadas a látex sobre m.corrida, “pé direito” de 2,60.

* **2 Dormitorios**, com piso revestido de carpete de madeira (em mau estado) sem armários embutidos (Fotos 14/15), janela de alumínio com veneziana e vidros de correr.

- **Banheiro**, com piso de cerâmica, e paredes com azulejos ate o teto, bacia e lavatório de louça branca e chuveiro elétrico(Foto 16).

- **Cozinha**, com piso cerâmico 20x20cm e paredes azulejadas ate o teto, bancada de mármore com cuba embutida sobre gabinete fixo.

- **Area de serviço** com piso cerâmico e paredes azulejadas ate o teto fechado com caixilho de alumínio, tanque de louça(Foto 12).

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

- **ÁREAS** (Do apartamento)

Área privativa :	49,36 m2
Área Comum.....	46,68 m2
Area total	92,04 m2

Fração ideal no terreno de 1,3862% no terreno

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o Estado da Edificação: *Necessitando de reparos simples*, enquadrando-se no item 1.3.3. Apartamento Padrão Medio, com idade aparente de **20** anos e direito a uma vaga em local indeterminado.

O apartamento esta necessitando de reparos de pisos e pintura.

O Imóvel está registrado na **Matricula 60.189** do **5º Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo**(fls. 149).

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 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.

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 Direto**, que consiste em estabelecer o

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação etc.; constam do **Anexo I** e serão ponderados por **inferência estatística(Anexo 2)**.

Para a coleta de dados de mercado para determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas do ramo imobiliário, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica.

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 adotamos uma “pesquisa de campo”, **atualizada** de apartamentos com metragens aproximadas àquelas do avaliando, oferecidos a venda no Setor 010 através de uma Pesquisa Imobiliária com **14** elementos de ofertas (ver fichas no Anexo1).

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

3.2 NIVEL DE RIGOR

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

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

inferência estatística que permite calcular estimativas não tendenciosas.

3.3. AMOSTRAS

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

3.4. RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

Consideradas as condições particulares do apartamento sob a avaliação, a sua área útil, com 49,36 m², padrão medio, com uma vaga, variáveis independentes na hipótese em exame, a equação deduzida conduz a um Valor Unitário de venda (conf.

ANEXO 2), que vai de R\$ 5.557,00/m² até R\$

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

11.377,00/m². Tendo em vista o acabamento do apartamento avaliando e as condições descritas, adotaremos o valor unitário de **R\$ 9.000,00/m²** ao qual devemos aplicar o “fator negociação”, usualmente aceito como 10%.

$$Vu = 9.000,00 \times 0,9 = \text{R\$ } 8.100,00/\text{m}^2$$

Substituindo na formula genérica o valor unitário temos:

$$V = Au \times VU \text{ teremos que}$$

$$Au = \text{Área útil privativa}$$

$$Au = 49,36 \text{ m}^2$$

$$V = 49,36 \times 8.100,00 = 399.816,00 \text{ que pode ser arredondado}$$

Portanto pelo exposto podemos afirmar que o **Valor de Mercado** do **Ap. 83** da **R. Frei Caneca, 444 c/ 1** vaga é

$$V = \text{R\$ } 400.000,00$$

(quatrocentos mil reais)

Matricula: 60.189 do 5o.CRI-SP

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

ARQUITETA – CAU 40923-5

4. ENCERRAMENTO

E assim o perito encerra sua tarefa que constou do presente laudo com **48** (quarenta e oito) folhas, inclusive os **2 Anexos**, todas digitalizadas de um só lado sendo esta ultima datada e assinada .

Nota: Atendendo ao Provimento 2.306/15 do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa que esta cadastrado no Portal como Auxiliar da Justiça.

São Paulo, 4 de janeiro de 2.020

Perito Judicial -CREA 600130502/D

ANEXO 1

PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS A VENDA NO SETOR DO AVALIANDO

M & A - Pesquisas de Mercado

0

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

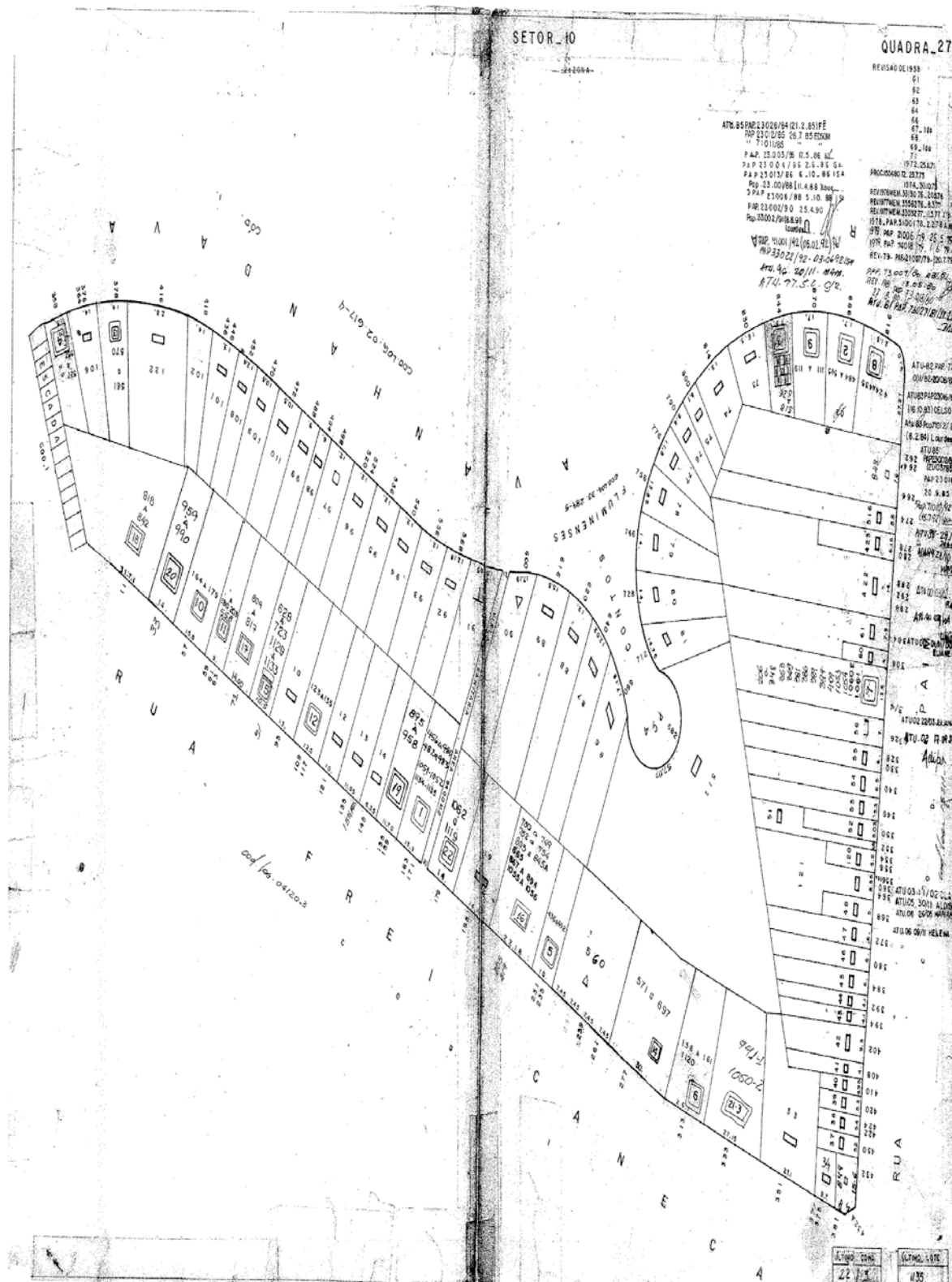
PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE FLATS**Imóvel avaliando:****- Rua Frei Caneca, 277 -****Setor: 010 - Quadra: 027 - Zona: ZCPb - I. F. 4.064,00 / 18****M & A - Pesquisas de Mercado**
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)



M & A - Pesquisas de Mercado

2

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

(Sede Própria)

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0001

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Haddock Lobo, 294 - 8º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 052

I.F. : 7.454,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 360.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 15 anos

Area Util : 28,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Soft Flats Imóveis

Endereço - Rua Estela, 515 - bloco D

Contato - Sr. Ivan

Fone: 5571-0222

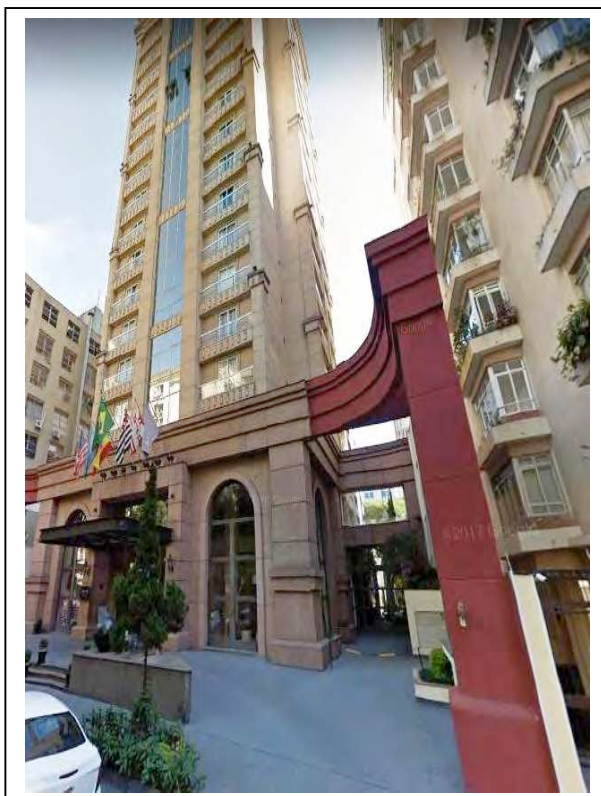
OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Tryp Paulista - 8º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 10 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.800,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0002

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Haddock Lobo, 294 - 6º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 052

I.F. : 7.454,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 340.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 15 anos

Area Util : 28,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Oliver Flats Imóveis

Endereço - Rua Arminda, 93 - 8º andar

Contato - Sra. Sandra

Fone: 2039-7100

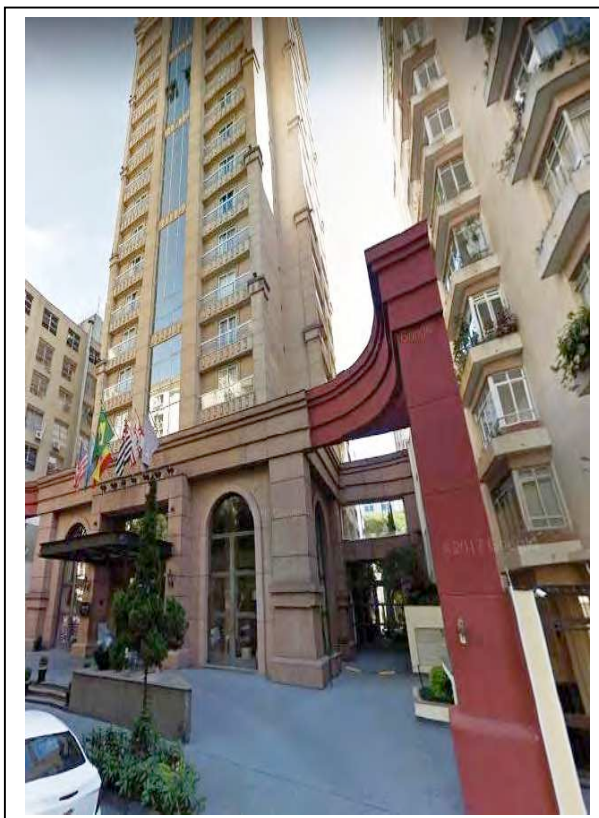
OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Tryp Paulista - 6º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 10 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.800,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

4

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

(Sede Própria)

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0003

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Bela Cintra, 521 - 10º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 032

I.F. : 5.049,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 425.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 15 anos

Area Util : 44,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Rafael Guerra

Fone: 5042-6200

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Quality Bela Cintra - 10º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 14 flats/andar

3 - piscina, sauna, fitness e quadra - Condomínio = R\$ 1.200,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0004

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Herculano de Freitas, 249 - 6º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 048

I.F. : 3.960,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 260.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 20 anos

Area Util : 32,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Só Flats Imóveis

Endereço - Alameda Lorena, 800 - cjto. 2007

Contato - Sr. Fernando

Fone: 3885-0846

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício The Royal Life Flat Service - 6º andar - Padrão Médio

2 - 02 elevadores - 04 flats/andar

3 - piscina - Condomínio = R\$ 1.265,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0005

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barata Ribeiro, 448 - 2º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 048

I.F. : 4.211,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 225.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 30 anos

Area Util : 34,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Só Flats Imóveis

Endereço - Alameda Lorena, 800 - cjto. 2007

Contato - Sra. Ruth

Fone: 3885-0846

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Santa Mônica - 2º andar - Padrão Médio

2 - 04 elevadores - 10 flats/andar

3 - piscina - Condomínio = R\$ 1.841,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

7

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

(Sede Própria)

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0006

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barata Ribeiro, 205 - 9º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 049

I.F. : 4.750,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 315.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 15 anos

Area Util : 37,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Iris

Fone: 9 8806-9117

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Saint Charbel Flat Service - 9º andar - Padrão Médio

2 - 04 elevadores - 08 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.461,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

8

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

(Sede Própria)

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0007

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Peixoto Gomide, 707 - 5º andar - esquina
 Bairro :
 Setor : 010 Zona : ZCPb
 Quadra : 061 I.F. : 4.830,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 458.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: ASu	Idade	: 15 anos
Area Util	: 30,98	Dormitórios	: 1
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Oliver Imóveis
 Endereço - Rua Arminda, 93 - 8º andar
 Contato - Sra. Sandra Fone: 2039-7100

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Blue Tree Premium - 5º andar - Padrão Superior
- 2 - 04 elevadores - 08 flats/andar
- 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.600,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (esquina c/ Rua Carlos Comenale - I.F.: 4.830,00 / 18)



M & A - Pesquisas de Mercado

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

(Sede Própria)

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0008

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Frei Caneca, 128 - 6º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 026

I.F. : 4.004,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 320.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 25 anos

Area Util : 35,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Mara Neide

Fone: 9 7032-0103

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Saint Gothard - 6º andar - Padrão Médio

2 - 02 elevadores - 04 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitnes - Condomínio = R\$ 1.050,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0009

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Bela Cintra, 672 - 8º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZCPb

Quadra : 039

I.F. : 4.480,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 340.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 15 anos

Area Util : 28,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Rafael

Fone: 9 6859-9469

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Riema Paulista Classic - 8º andar - Padrão Médio

2 - 04 elevadores - 12 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitnes - Condomínio = R\$ 1.600,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0010

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Alameda Jaú, 1606 - 6º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZM3b

Quadra : 077

I.F. : 7.806,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 300.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 25 anos

Area Util : 25,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Rafael Guerra

Fone: 5042-6200

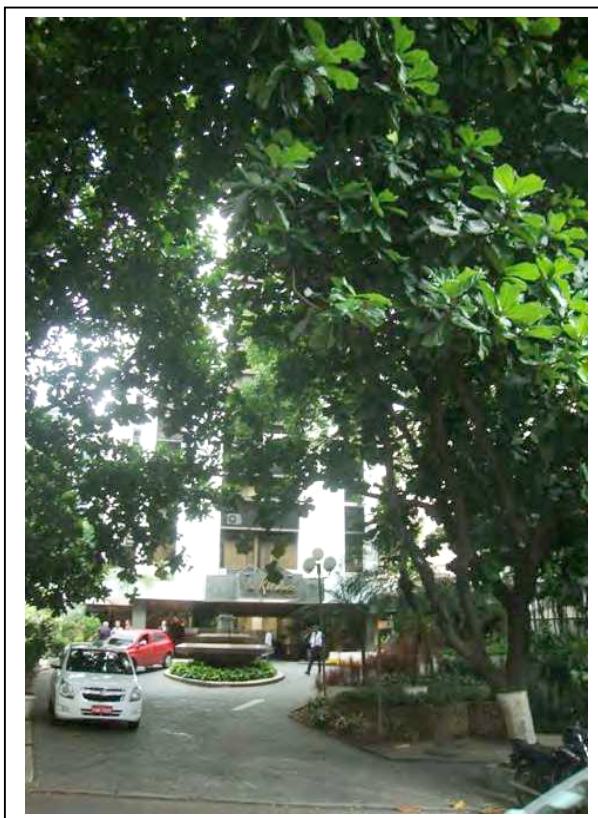
OBSERVAÇÕES

1 - Edifício La Residence Paulista - 6º andar - Padrão Médio

2 - 04 elevadores - 16 flats/andar

3 - piscina, sauna, fitness e quadra - Condomínio = R\$ 1.000,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0011

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Haddock Lobo, 807 - 7º andar - esquina

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZM3b

Quadra : 086

I.F. : 7.573,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 400.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 25 anos

Area Util : 42,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Só Flats Imóveis

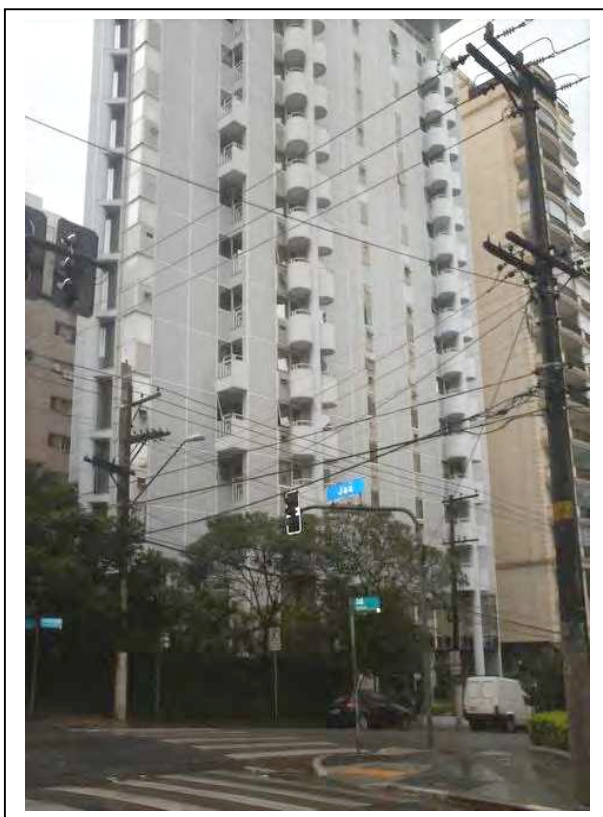
Endereço - Alameda Lorena, 800 - cjto. 2007

Contato - Sra. Ruth

Fone: 3885-0846

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Crillon Plaza - 7º andar - Padrão Superior
- 2 - 04 elevadores - 8 flats/andar
- 3 - piscina, sauna, fitness - Condomínio = R\$ 1.600,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (esquina c/ Alameda Jaú - I.F.: 7.779,00 / 18)



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0012

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Padre João Manuel, 202 - 5º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZM3b

Quadra : 078

I.F. : 7.806,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 330.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 30 anos

Area Util : 31,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Júlia

Fone: 9 6798-9009

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Alamedas - 5º andar - Padrão Superior

2 - 02 elevadores - 04 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.300,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0013

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Bela Cintra, 1356 - 2º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZM3b

Quadra : 075

I.F. : 7.573,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 275.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 15 anos

Area Util : 27,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suítes : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Residence Flats Imóveis

Endereço - Alameda Ministro Rocha de Azevedo, 523

Contato - Sra. Elaine

Fone: 3881-5678

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício The Advance - 2º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 08 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.600,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



Arquivo: Flat-Venda-2018

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0014

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Haddock Lobo, 867 - 11º andar

Bairro :

Setor : 010

Zona : ZM3b

Quadra : 086

I.F. : 7.573,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 670.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 30 anos

Area Util : 35,00

Dormitórios : 1

Area Garagem : 0,00

Suites : 0

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 0

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 0

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Mara Neide

Fone: 9 7032-0103

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Matiz Manhattan - 11º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 06 flats/andar

3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.100,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



Arquivo: Flat-Venda-2018

M & A - Pesquisas de Mercado

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

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0015

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Ministro Rocha Azevedo, 523 - 8º andar
 Bairro :
 Setor : 010 Zona : ZM3b
 Quadra : 089 I.F. : 7.707,00 / 18
DADOS ECONOMICOS
 Modalidade : Venda Valor : 475.000,00
 Natureza : Oferta
DADOS DA CONSTRUÇÃO
 Padrão : ASu Idade : 25 anos
 Area Util : 40,00 Dormitórios : 1
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 0
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Salão de Festas: 0 Vagas Descobertas: 0
 Playground : 0 Piscinas : 1
 Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Só Flats Imóveis
 Endereço - Alameda Lorena, 800 - cjto. 2007
 Contato - Sr. Fernando Aquino Fone: 3885-0846

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Central Park Jardins - 8º andar - Padrão Superior
- 2 - 04 elevadores - 06 flats/andar
- 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 1.120,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0016

Data: 27/02/2018

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Itapeva, 636 - 5º andar
 Bairro :
 Setor : 009 Zona : ZM3a
 Quadra : 014 I.F. : 4.725,00 / 18

DADOS ECONOMICOS
 Modalidade : Venda Valor : 374.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO
 Padrão : ASu Idade : 25 anos
 Area Util : 48,00 Dormitórios : 1
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 0
 Area Edícula : 0,00 Banheiros : 1
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 0
 Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 1
 Salão de Festas : 0 Vagas Descobertas : 0
 Playground : 0 Piscinas : 1
 Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Júnior Ferreira

Fone: 9 8555-7797

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Paulista Wall Street - 5º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 12 flats/andar

3 - piscina e fitness - Condomínio = R\$ 1.100,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



Arquivo: Flat-Venda-2018

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0017

Data: 27/02/2018

Tipo : Apartamento

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Endereço : Rua Pamplona, 83 - 3º andar

Bairro :

Setor : 009

Zona : ZM3a

Quadra : 016

I.F. : 4.830,00 / 18

DADOS ECONOMICOS

Modalidade :

Venda

Valor

:

350.000,00

Natureza :

Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão :

ASu

Idade

:

15 anos

Area Util :

35,00

Dormitórios

:

1

Area Garagem :

0,00

Suítes

:

0

Area Edícula :

0,00

Banheiros

:

1

Area Total :

1,00

Dorm. Empregada

:

0

Area Comum :

0,00

Vagas Cobertas

:

1

Salão de Festas:

0

Vagas Descobertas:

0

Playground :

0

Piscinas

:

1

Elevadores

:

4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Júlia

Fone: 9 6798-9009

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício The Universe Flat - 3º andar - Padrão Superior

2 - 04 elevadores - 12 flats/andar

3 - piscina e fitness - Condomínio = R\$ 960,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular



ANEXO 2

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

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

Amostra

Nº	Am.	Indice Fiscal	Area Privativa	Valor R\$ ^a	V.U. R\$/m2
1		4.207,00	34,50	320.000,00	9.275,36
2		4.207,00	34,50	350.000,00	10.144,93
3		4.207,00	34,50	380.000,00	11.014,49
4		4.207,00	34,50	400.000,00	11.594,20
5		4.145,00	33,00	260.000,00	7.878,79
6		4.145,00	33,00	245.000,00	7.424,24
7		4.145,00	33,00	255.000,00	7.727,27
8		4.983,00	40,00	400.000,00	10.000,00
9		4.101,00	32,00	212.000,00	6.625,00
10		4.917,00	37,00	260.000,00	7.027,03
11		7.929,00	40,00	450.000,00	11.250,00
12		7.929,00	40,00	390.000,00	9.750,00
13		4.964,00	42,00	315.000,00	7.500,00
14		4.964,00	42,00	318.000,00	7.571,43

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

Descrição das Variaveis

Vari-vel Dependente :

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

$$[Valor R\$] = [Area Privativa] \times [V.U. R\$/m2]$$

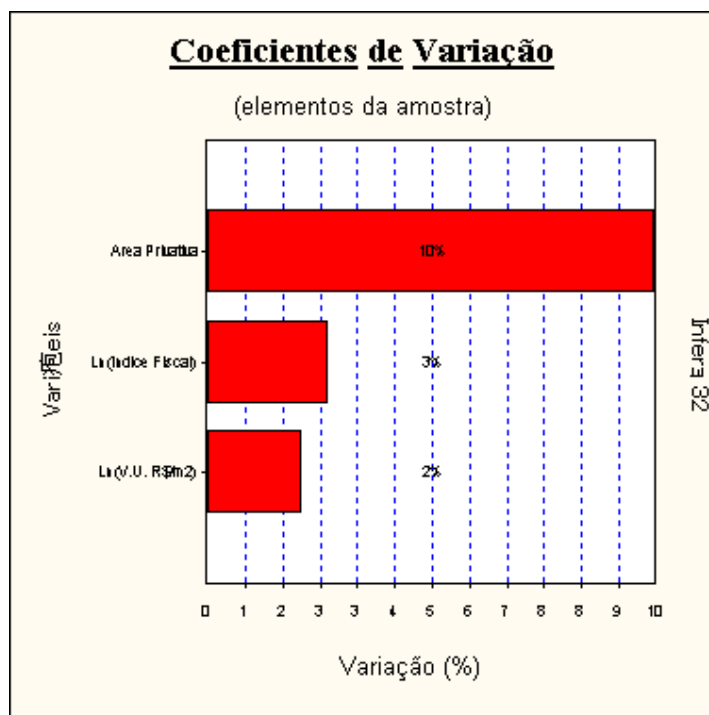
Variaveis Independentes :

Indice Fiscal : Valor atribuido pela PMSP.

Area Privativa : Valor em m2.

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

Distribuição das Variaveis



Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do apartamento avaliando
Dispersão dos elementos

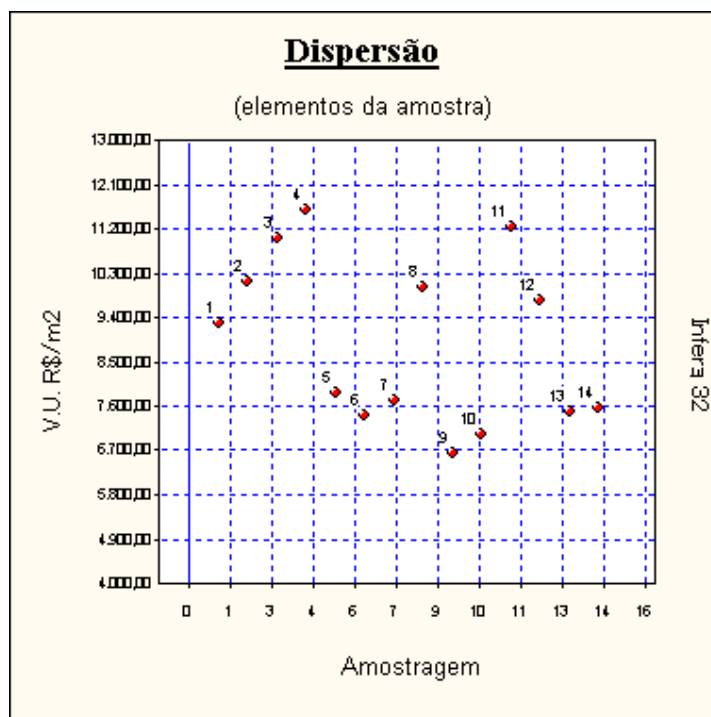


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V.U. R\$/m2.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	9.275,36	8.495,40	-779,96	-8,4090 %
2	10.144,93	8.495,40	-1.649,53	-16,2597 %
3	11.014,49	8.495,40	-2.519,09	-22,8707 %
4	11.594,20	8.495,40	-3.098,80	-26,7272 %
5	7.878,79	8.560,43	681,64	8,6516 %
6	7.424,24	8.560,43	1.136,19	15,3038 %
7	7.727,27	8.560,43	833,16	10,7821 %
8	10.000,00	8.610,26	-1.389,74	-13,8974 %
9	6.625,00	8.601,67	1.976,67	29,8365 %
10	7.027,03	8.794,30	1.767,27	25,1496 %
11	11.250,00	10.179,43	-1.070,57	-9,5162 %
12	9.750,00	10.179,43	429,43	4,4044 %
13	7.500,00	8.450,91	950,91	12,6788 %
14	7.571,43	8.450,91	879,48	11,6158 %

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

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Modelo da Regressão

$$\ln([V.U. R\$/m^2]) = 6,3382 + 0,3604 \times \ln([Índice Fiscal]) - 8,6515 \times 10^{-3} \times [Área Privativa]$$

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

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Vari-veis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Maximo
Indice Fiscal	b1 = 0,360	0,329	$-8,885 \times 10^{-2}$	0,809
Area Privativa	b2 = $-8,651 \times 10^{-3}$	$2,061 \times 10^{-2}$	$-3,675 \times 10^{-2}$	$1,945 \times 10^{-2}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,3366
 Valor t calculado : 1,186
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,1133
 Coeficiente r^2 ajustado : -0,0479

Classificação : Correlação Média

Correlações Parciais

	V.U. R\$/m2	Indice Fiscal	Area Privativa
V.U. R\$/m2	1,0000	0,3148	0,1299
Indice Fiscal	0,3148	1,0000	0,6875
Area Privativa	0,1299	0,6875	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V.U. R\$/m2	Indice Fiscal	Area Privativa
V.U. R\$/m2	□	1,100	0,435
Indice Fiscal	1,100	□	3,140
Area Privativa	0,435	3,140	□

Valor t tabelado (t crítico) : 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Índice Fiscal e Área Privativa são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3634

Vari-vel	Coeficiente	t Calculado	Signific,ncia	Aceito
Indice Fiscal	b1	1,506	16%	Sim
Area Privativa	b2	-0,578	57%	N, o

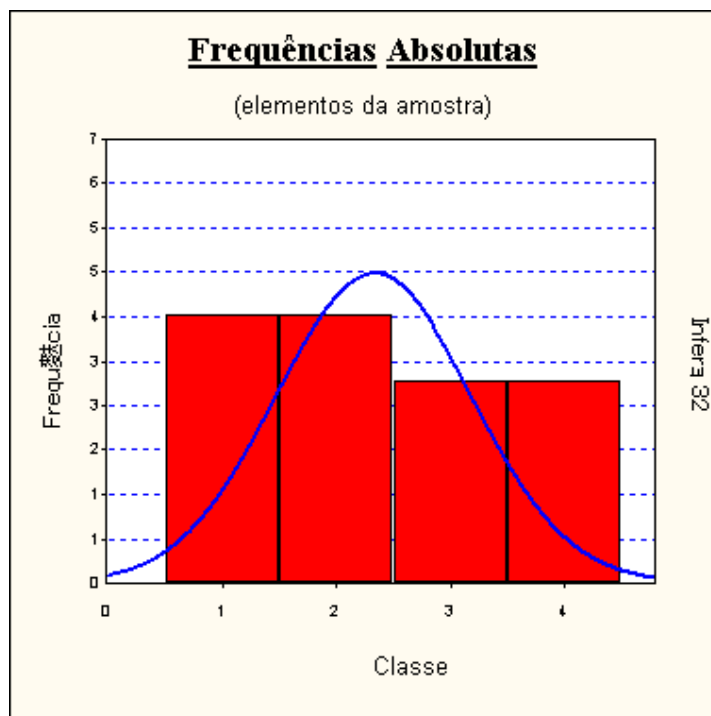
Um dos regressores não É importante na formação do modelo.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatística p/ encontrar Valor do apartamento avaliando

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 14
 Graus de liberdade : 13
 Valor médio : $5,575 \times 10^{-19}$
 Variância : $3,000 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão : 0,173
 Desvio médio : 0,155
 Variância (não tendenciosa) : $3,818 \times 10^{-2}$
 Desvio padrão (não tend.) : 0,195
 Valor mínimo : -0,261
 Valor máximo : 0,310
 Amplitude : 0,572
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,143

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

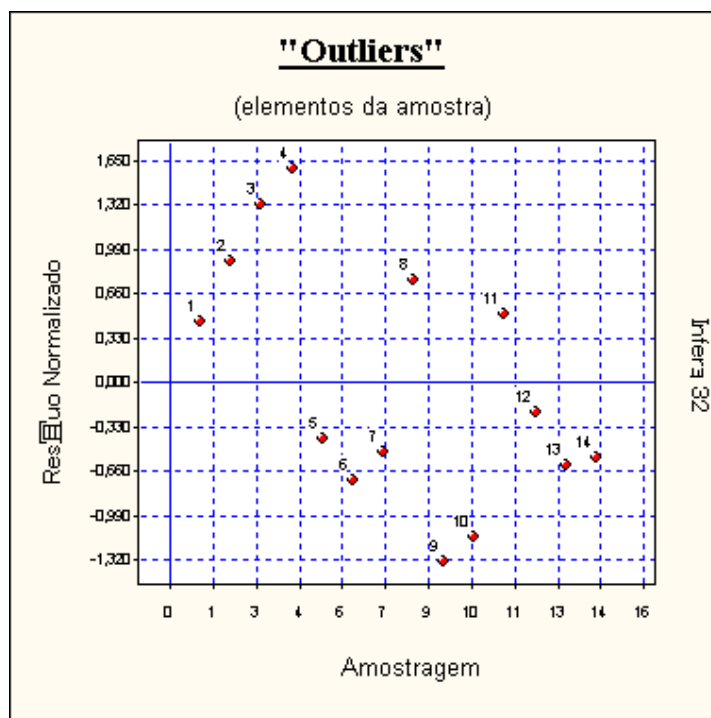
Critério de identificação de outlier :

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

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

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

Grafico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 11,56 (para o nível de significancia de 0,10 %)

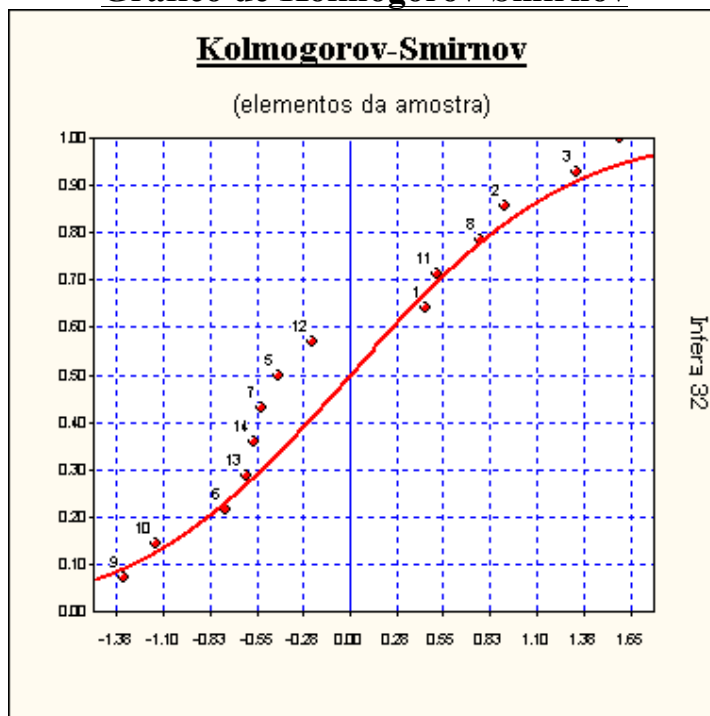
Nº Am.	Distancia de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$8,335 \times 10^{-3}$	0,100	Sim
2	$3,401 \times 10^{-2}$	0,100	Sim
3	$7,285 \times 10^{-2}$	0,100	Sim
4	0,104	0,100	Sim
5	$1,141 \times 10^{-2}$	0,140	Sim
6	$3,363 \times 10^{-2}$	0,140	Sim
7	$1,738 \times 10^{-2}$	0,140	Sim
8	$5,443 \times 10^{-2}$	0,185	Sim
9	0,171	0,189	Sim
10	$3,752 \times 10^{-2}$	$7,334 \times 10^{-2}$	Sim
11	0,164	0,490	Sim
12	$3,057 \times 10^{-2}$	0,490	Sim
13	0,119	0,374	Sim
14	0,101	0,374	Sim

(*) A distancia de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não 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.

Memoria de calculo p/ Inferencia Estatística p/ encontrar Valor do apartamento avaliando

Grafico de Kolmogorov-Smirnov



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,2924

(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

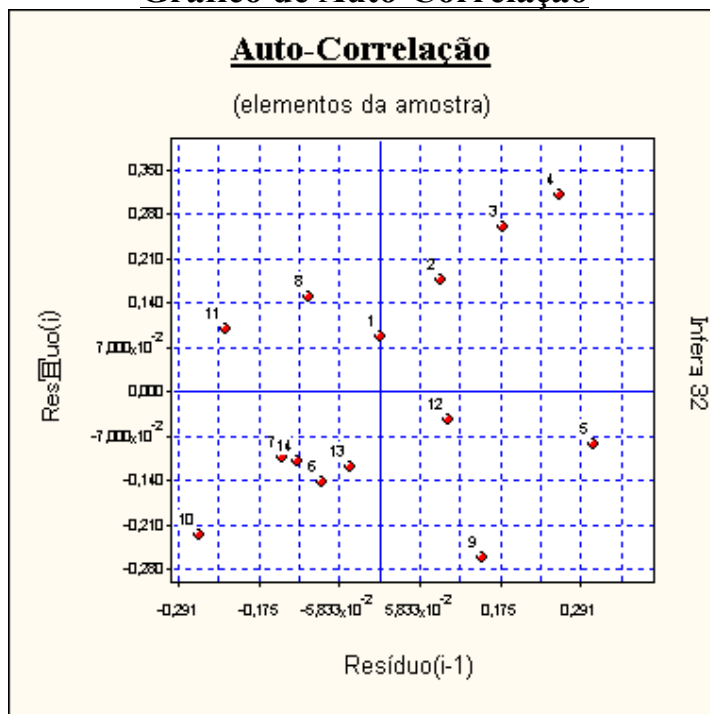
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

DU = 1,54 4-DU = 2,46

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

Grafico de Auto-Correlação



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

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

Índice Fiscal . = 5.002,00
Área Privativa = 49,36 m²

Outras variáveis não usadas no modelo :

Valor R\$ = ???

Número de extrapolações está dentro do limite de 1 variável.

Estima-se V.U. R\$/m² do Apart. 83 = 7.951,40 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$[V.U. \text{ R\$/m}^2] = \text{Exp}(6,3382 + 0,3604 \times \text{Ln}([\text{Índice Fiscal}]) - 8,6515 \times 10^{-3} \times [\text{Área Privativa}])$

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

Mínimo : 5.557,05 R\$/m²
Máximo : 11.377,39 R\$/m²

**Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, o valor estimado não pode extrapolar mais do que 110,0% do seu limite amostral.
Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 10.268,75 e 17.971,01.**

**Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 26ª VARA CIVEL DO FORUM
CENTRAL**

Proc. N° 1066817-64.2016

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado nos Autos do processo da ação de COBRANÇA que **Condomínio Ed. Quartier Latim** move contra **ESPOLIO de EDGARD RABAY e outros** vem respeitosamente requerer:

- Para que V.Exa se digne autorizar e a **expedição de guia** de levantamento dos honorários depositados as fls. 297 conforme MLE anexo.

Pede Deferimento
São Paulo, 9 de janeiro de 2020

Perito Judici

**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):* **1066817-64.2016**

Nome do beneficiário do levantamento: **FRANCESCO
COPPOLA**

Perito

CREA 0600130502

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial
(X) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito:** **297/298**

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

CPF ou CNPJ: **004.555.558-34**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do
Brasil;

() III – Crédito em conta para outros
bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

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