

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRO CENTRAL CÍVEL**

Autos do Processo nº 0028586-14.2018.8.26.0100

Thiago Gonzaga Emygdio, Engenheiro Civil e Ambiental, com inscrição no CREA de número 5063080687, perito nomeado no processo em epígrafe, tendo analisado a documentação, e realizado o levantamento das informações necessárias, vem requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL** aos autos.

Nesses termos,
pede deferimento

São Paulo, 10 de março de 2021.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO
Engenheiro Civil e Ambiental
CREA nº 5063080687

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 0028586-14.2018.8.26.0100

Partes:

Requerente: MOAC PARTICIPAÇÕES LTDA.

Requerido: HAMBURGUERIA NACIONAL S/A

Assunto: Penhora / Depósito / Avaliação

Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL

Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DE MERCADO** dos seguintes imóveis:

RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO 01			
Objeto	Endereço:	Avenida Jurema, 200 – Apartamento 123 – Bloco B	
	Bairro:	Moema	
	Município	São Paulo	
	Área Privativa (m²):	137,06	
	Vaga de garagem:	03 vagas de garagem em subsolo	
	Idade do imóvel (anos):	16 anos	
	Compartimentos:	03 dormitórios, 02 suítes, 01 lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro e dependência de empregada,	
Data da vistoria:	22/01/2021	Data base da avaliação:	Fev/21
Identificação:	Edificação Residencial – Apartamento		
Tipo de uso:	Residencial		
Zoneamento:	Vila Mariana – Zona Mista		
Conformidade com zoneamento:	Sim		
Ocupação:	Ocupado pelo Executado		

VALOR DE MERCADO:	<u>R\$ 2.150.000,00</u>	Método:	Comparativo Direto por inferência estatística
--------------------------	--------------------------------	----------------	--

RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO 02			
Objeto	Endereço:	Rua Afonso de Freitas, 755 – Apartamento 101	
	Bairro:	Paraíso	
	Município	São Paulo	
	Área Privativa (m²):	160,57	
	Vaga de garagem:	03 vagas de garagem em subsolo	
	Idade do imóvel (anos):	15 anos	
	Compartimentos:	03 dormitórios, 02 suítes, 01 lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, varanda	
Data da vistoria:	22/01/2021	Data base da avaliação:	Fev/21
Identificação:	Edificação Residencial – Apartamento		
Tipo de uso:	Residencial		
Zoneamento:	Vila Mariana – Zona Mista		
Conformidade com zoneamento:	Sim		
Ocupação:	Ocupado pelo Executado		

VALOR DE MERCADO:	<u>R\$ 3.060.000,00</u>	Método:	Comparativo Direto por inferência estatística
--------------------------	--------------------------------	----------------	--

Sumário

1. OBJETIVO.....	2
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	2
3. DOCUMENTAÇÃO.....	3
4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO.....	3
5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA.....	4
6. IMÓVEL AVALIANDO 01	4
7. IMÓVEL AVALIANDO 02	12
8. ENCERRAMENTO	20

ANEXO A - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B - MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C- MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D- CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do valor de mercado para venda dos imóveis detalhados a seguir:

- Avenida Jurema nº 200, apartamento 123, Bloco B, Moema, São Paulo – SP (Imóvel 01)
- Rua Afonso de Freitas nº 755, apartamento 101, Paraíso, São Paulo – SP (Imóvel 02.)

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- Norma ABNT 14653-2 / 2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- Norma ABNT 12721 / 2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referente à perícia.

- **Matrículas:**
 - 182.093 do 14º ORI da capital (fls. 301 dos Autos);
 - 102.060 do 1º ORI da Capital (fls. 279 dos Autos).
- **Outros:** Certidão de penhora dos imóveis avaliandos (fls. 198 a 201 dos Autos).

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo;

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria dos imóveis avaliados foi realizada no dia 22/02/2021, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento destes, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes.

O acesso aos imóveis avaliados foram disponibilizados pelos Executados, sendo que, na ocasião, foi realizado o registro fotográfico dos imóveis.

6. IMÓVEL AVALIANDO 01

6.1 Localização do imóvel

A localização do imóvel avaliando 01 pode ser observado na **Figura 01**.



Figura 01 – Localização do imóvel avaliando 01.

6.2 Uso e ocupação do solo

De acordo com a lei municipal nº 16.402/2016, da Prefeitura de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Prefeitura Regional **Vila Mariana** e na **Zona Mista (VM-ZM-2)**. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

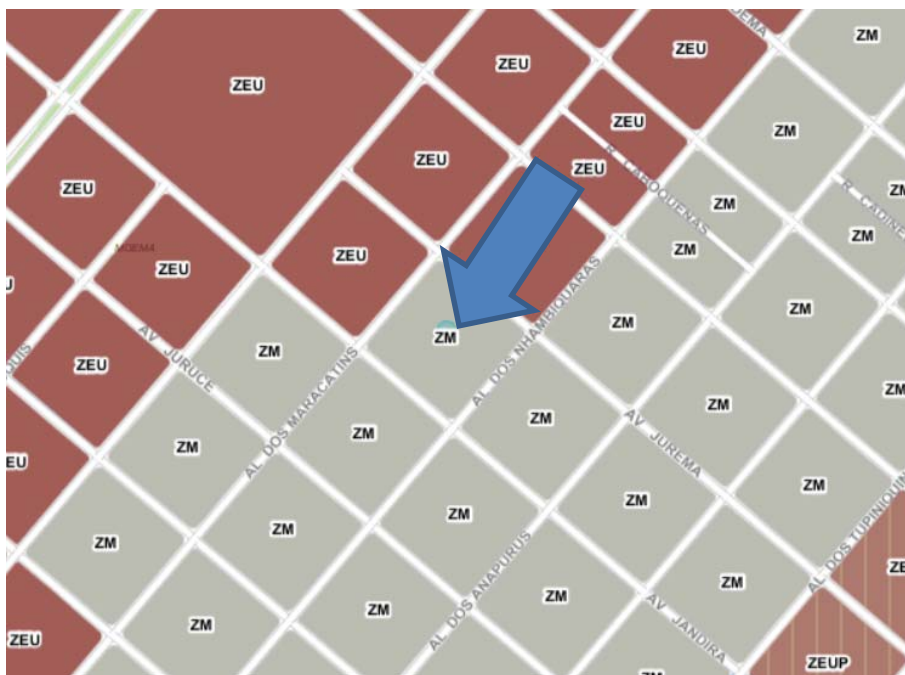


Figura 02 – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

6.3 Descrição da região, entorno e acessos

A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando 01.

Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando 01.

Informações do entorno do imóvel avaliando	
Endereço	Avenida Jurema nº 200
Bairro	Moema
Município - Estado	São Paulo - SP
Referências	Entre a Alameda dos Nhambiquaras e a Alameda dos Maracatins
Uso do local	Residencial
Densidade de ocupação	Alta
Padrão econômico da região	Alto
Nível de acesso	Bom
Intensidade de tráfego	Médio / Alto em horário de pico
Área de preservação	Não
Vocação	Empreendimentos imobiliários de médio/alto padrão
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando 01.

Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.

Avenida Jurema

Classificação	Via Coletora
Faixas de rolamento	03 faixas
Sentido de tráfego	Mão Dupla
Canteiro central	Não
Tipo de pavimento	Asfalto
Passeio Público	Sim
Conservação	Bom

Melhoramentos urbanos e benfeitorias

☒ Rede de água	☒ Arborização	☒ Comércio nos arredores
☒ Coleta de lixo	☒ Pavimentação	☐ Agências bancárias
☒ Energia elétrica	☒ Transporte público	☒ Serviços médicos
☒ Drenagem de águas pluviais	☒ Rede de telefonia	☐ Recreação e lazer
☒ Esgoto Sanitário	☒ Rede de fibra ótica / cabo	☐ Posto policial / delegacia
☒ Iluminação Pública	☒ Correios	☐ Escolas e/ou faculdades

6.4 Detalhes do imóvel avaliando 01

A Tabela 3 a seguir contém os detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando 01.

Tabela 3. Detalhes do imóvel avaliando 01.

Classic Condominium Club Moema	
	Data de construção 2005
	Blocos 03 blocos
	Pavimentos 18 pavimentos
	Apartamentos 02 apartamentos por andar
	Elevadores 02 por bloco
	Garagem 02 garagens em subsolo
	Conservação Entre novo e regular

Benfeitorias existentes no imóvel

☒ Portaria	☒ Piscina Adulto / Infantil	☒ Churrasqueira
☒ Gaiola	☒ Quadra poliesportiva	☒ Salão de jogos
☒ Interfone	☒ Playground	☒ Sala de reunião
☒ Sistema de câmeras	☒ Brinquedoteca	☒ Academia
☒ Cerca elétrica	☒ Sauna	☒ Salão de festas
☒ Hall social	☒ Gerador	☒ Outros: Quadra de Tênis

As **Tabelas 4 e 5** a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando 01 e os **detalhes construtivos deste**.

Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando 01.

Informações gerais do imóvel avaliando 01	
Estado de conservação	Entre novo e regular
Manifestações Patológicas	Sem detecção aparente
Idade da construção	16 anos
Obsolescência	0,867
Tipo de edificação	1.3.4 – Apartamento padrão superior
Variação do CUB	2,400
Setor / Quadra	041 / 213
Índice Fiscal	R\$ 3.516,00
Área privativa (m²)	137,06
Vagas de garagem	03 vagas de garagem em subsolo

Tabela 5. Detalhes construtivos do imóvel avaliando

Detalhes construtivos do imóvel avaliando				
Ambiente	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Sala de estar	01	Parquet de madeira	Pintura	Pintura e forro de gesso
Sala de jantar	01	Parquet de madeira	Pintura	Pintura e massa corrida sobre laje
Dormitórios	03	Assoalho de madeira	Pintura	Pintura e massa corrida sobre laje
Suíte 01	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura e massa corrida sobre laje
Suíte Master	01	Mármore	Azulejo até o teto	Pintura e massa corrida sobre laje
Banheiro Social	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura e massa corrida sobre laje
Cozinha	01	Cerâmico	Pintura	Pintura e forro de gesso
Área de serviço	01	Cerâmico	Pintura	Pintura e forro de gesso
Dorm. empregada	01	Cerâmico	Pintura	Pintura e massa corrida sobre laje
Ban. empregada	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura e massa corrida sobre laje
Varanda	01	Granito	Cortina de vidro	Forro de gesso

6.5 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas.

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

6.6 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:

- Localização (ou transposição);
- Área privativa;
- Obsolescência;
- Padrão Construtivo;
- Oferta;
- Quantidade de dormitórios;
- Quantidade de suítes;
- Presença de varanda;
- Salão de festas;
- Academia;
- Quadra de Tênis;
- Sauna;
- Duplex;
- Cobertura.

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

6.7 Valor de mercado do imóvel

De acordo com o modelo estatístico obtido, o valor de mercado do imóvel avaliando 01 é de:

$$V_{v1} = R\$ 2.149.079,77$$

Sendo que este valor foi arredondado para:

$V_{v1} = R\$ 2.150.000,00$
(Dois milhões cento e cinquenta mil reais)
em Fevereiro de 2021

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.**

7. IMÓVEL AVALIANDO 02

7.1 Localização do imóvel

A localização do imóvel avaliando 02 pode ser observado na **Figura 03**.

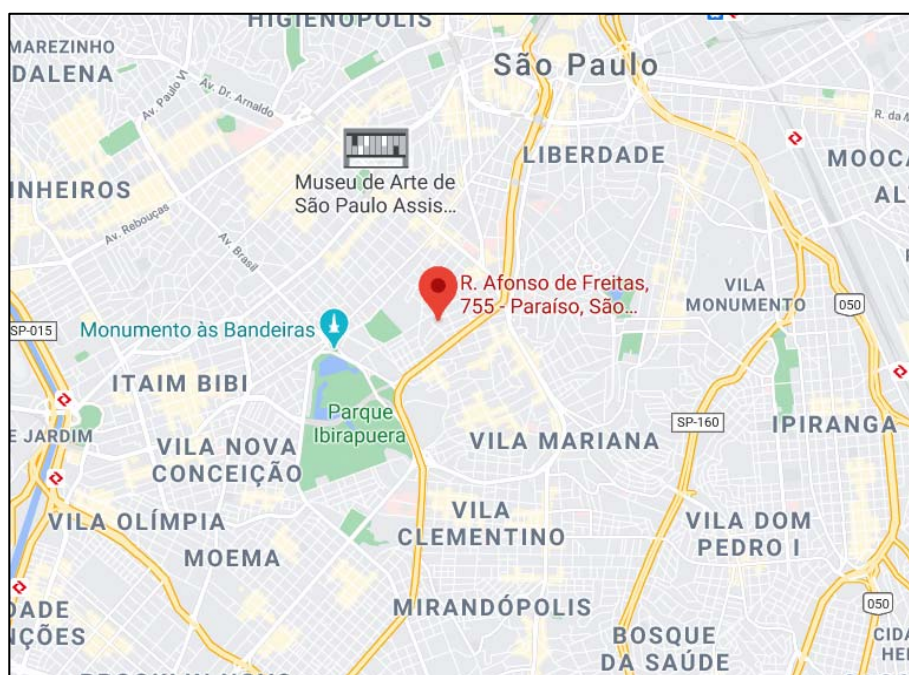


Figura 03 – Localização do imóvel avaliando 02.

7.2 Uso e ocupação do solo

De acordo com a lei municipal nº 16.402/2016, da Prefeitura de São Paulo, o imóvel avaliando 02 encontra-se inserido na Prefeitura Regional **Vila Mariana** e na **Zona Mista (VM-ZM-2)**. A **Figura 04** contém a localização do imóvel avaliando 02 no plano de zoneamento municipal.

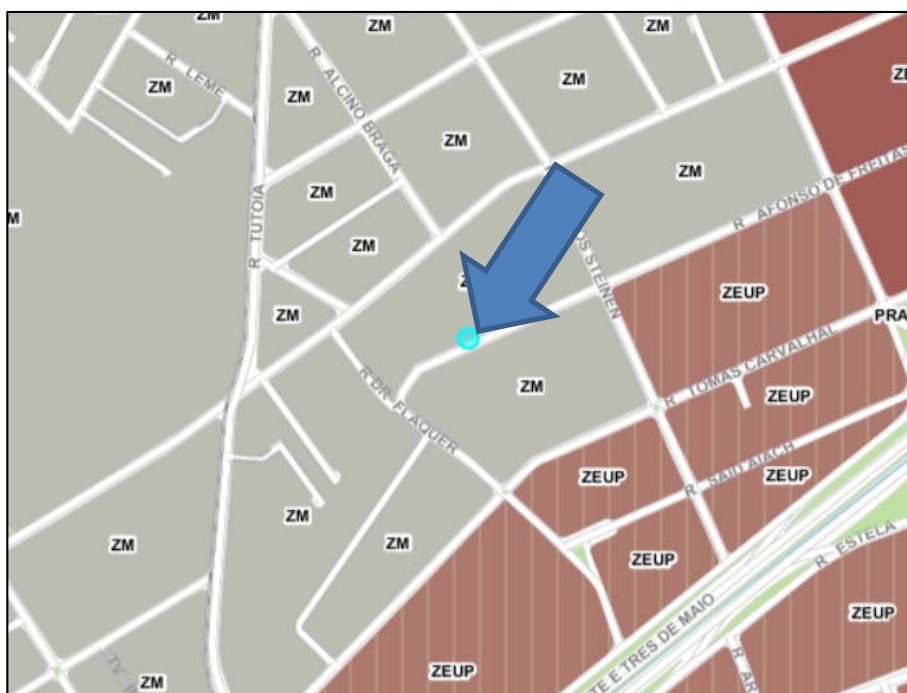


Figura 04 – Localização do imóvel avaliando 02 no plano de zoneamento municipal.

7.3 Descrição da região, entorno e acessos

A **Tabela 6** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando 02.

Tabela 6. Informações do entorno do imóvel avaliando 01.

Informações do entorno do imóvel avaliando	
Endereço	Rua Afonso de Freitas nº 755
Bairro	Paraíso
Município - Estado	São Paulo - SP
Referências	Entre a Rua Doutor Fláquer e a Rua Carlos Steinen
Uso do local	Residencial
Densidade de ocupação	Alta
Padrão econômico da região	Médio Alto
Nível de acesso	Bom
Intensidade de tráfego	Médio
Área de preservação	Não
Vocação	Empreendimentos imobiliários de médio/ alto padrão
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 7** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando 02.

Tabela 7. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.

A fotografia mostra a Rua Carlos Steinen, uma via urbana residencial. A rua é pavimentada com asfalto e possui uma faixa de estacionamento à esquerda, onde estão estacionados vários carros, incluindo um vermelho e um branco. A rua é margeada por árvores verdes e edifícios residenciais. O nome da rua, "R. Steinen", está pintado no asfalto no centro da via.

Rua Carlos Steinen

Classificação	Via Coletora
Faixas de rolamento	02 faixas
Sentido de tráfego	único
Canteiro central	Não
Tipo de pavimento	Asfalto
Passeio Público	Sim
Conservação	Bom

Melhoramentos urbanos e benfeitorias

☒ Rede de água	☒ Arborização	☒ Comércio nos arredores
☒ Coleta de lixo	☒ Pavimentação	☐ Agências bancárias
☒ Energia elétrica	☒ Transporte público	☒ Serviços médicos
☒ Drenagem de águas pluviais	☒ Rede de telefonia	☐ Recreação e lazer
☒ Esgoto Sanitário	☒ Rede de fibra ótica / cabo	☐ Posto policial / delegacia
☒ Iluminação Pública	☒ Correios	☐ Escolas e/ou faculdades

7.4 Detalhes do imóvel avaliando 02

A Tabela 8 a seguir contém os detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando 02.

Tabela 8. Detalhes do imóvel avaliando 02.

Condomínio L' Autentique Paraíso	
	Data de construção 2006
	Blocos 01 bloco
	Pavimentos 16 pavimentos
	Apartamentos 01 apartamento por andar
	Elevadores 02 elevadores
	Garagem 03 garagens em subsolo
	Conservação Entre novo e regular

Benfeitorias existentes no imóvel

☒ Portaria	☒ Piscina Adulto / Infantil	☒ Churrasqueira
☒ Gaiola	☐ Quadra poliesportiva	☒ Salão de jogos
☒ Interfone	☒ Playground	☒ Sala de reunião
☒ Sistema de câmeras	☐ Brinquedoteca	☒ Academia
☒ Cerca elétrica	☒ Sauna	☒ Salão de festas
☒ Hall social	☒ Gerador	☐ Outros:

As **Tabelas 9 e 10** a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando 02 e os **detalhes construtivos deste**.

Tabela 9. Informações gerais do imóvel avaliando 02.

Informações gerais do imóvel avaliando 01	
Estado de conservação	Entre novo e regular
Manifestações Patológicas	Sem detecção aparente
Idade da construção	15 anos
Obsolescência	0,867
Tipo de edificação	1.3.4 – Apartamento padrão superior
Variação do CUB	2,400
Setor / Quadra	036 / 046
Índice Fiscal	R\$ 5.212,00
Área privativa (m²)	160,57
Vagas de garagem	03 vagas de garagem em subsolo

Tabela 10. Detalhes construtivos do imóvel avaliando 02.

Detalhes construtivos do imóvel avaliando				
Ambiente	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Sala de estar	01	Parquet de madeira	Pintura	Pintura e forro de gesso
Sala de jantar	01	Parquet de madeira	Pintura	Pintura e massa corrida sobre laje
Dormitórios	03	Parquet de madeira	Pintura	Pintura e forro de gesso
Suíte 01	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura e forro de gesso
Suíte Master	01	Parquet de madeira	Azulejo a meio-teto	Pintura e forro de gesso
Banheiro Social	01	Porcelanato	Azulejo a meio-teto	Pintura e massa corrida sobre laje
Cozinha	01	Porcelanato	Pintura	Pintura e forro de gesso
Área de serviço	01	Cerâmico	Pintura	Pintura e massa corrida sobre laje
Ban. empregada	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura e massa corrida sobre laje
Varanda	01	Parquet de madeira	Cortina de vidro	Forro de gesso

7.5 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas.

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

6.5 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:

- Localização (ou transposição);
- Área privativa;
- Obsolescência;
- Padrão Construtivo;
- Oferta;
- Quantidade de dormitórios;
- Quantidade de suítes;
- Presença de varanda;
- Salão de festas;
- Quadra;
- Quadra de Tênis;
- Piscina;
- Sauna;
- Duplex;
- Cobertura.

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

6.6 Valor de mercado do imóvel

De acordo com o modelo estatístico obtido, o valor de mercado do imóvel avaliando 02 é de:

$$V_{v2} = R\$ 3.056.970,37$$

Sendo que este valor foi arredondado para:

$$V_{v2} = R\$ 3.060.000,00$$

(Três milhões e sessenta mil reais)
em Fevereiro de 2021

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.**

8. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 20 (vinte) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 4 (quatro) figuras e 4 (quatro) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 11 de Março de 2021.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687

ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

A1 – IMÓVEL AVALIANDO 01 – AVENIDA JUREMA, 200



Endereço	Informante	Telefone do informante	Setor / Quadra	Indice Fiscal	Idade	Conserv.	Qualidade	Estado de conservação - Hoss Heideck	Padrão construtivo - CUB	Area privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Quarto de serviço	Banho de serviço	Varandas	S.Festas	Playg.	S.Jogos	Academ.	Quadra	Q.Tenis	Piscina	Churrasq.	Sauna	Duplex	Cobertura	Valor total	
Rua Luís Gois, nº 1820	Mbras	(11) 5185-6999	045 / 013	2620	8	3	1.3.5	0,907	3,100	200,00	3	4	3	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	3200000	
Rua Luís Gois, nº 1313	Guastelli	(11) 5071-8103	045 / 018	2547	43	4	1.3.3	0,480	1,800	100,00	1	2	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6900000	
Rua Luís Gois, nº 1313	Viveza	(11) 96170-5242	045 / 018	2547	43	3	1.3.3	0,497	2,050	124,00	2	3	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	910000	
Rua Luís Gois, nº 1220	Guastelli	(11) 5071-8103	045 / 020	2702	40	4	1.3.2	0,533	1,550	93,00	0	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	465000	
Rua Luís Gois, nº 1882	Guastelli	(11) 5071-8103	045 / 013	2620	31	4	1.3.2	0,645	1,400	59,00	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400000	
Rua Luís Gois, nº 1882	Broker Vip	(11) 3582-1454	045 / 013	2620	31	3	1.3.2	0,672	1,650	52,00	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440000	
Av. Jandira, 731	Homero Falaschi	(11) 5533-0350	045 / 148	3339	37	4	1.3.4	0,566	2,230	110,00	2	3	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	1300000	
Av. Jandira, 731	Beto	(11) 96666-7000	045 / 148	3339	37	2	1.3.4	0,597	2,400	110,00	2	3	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	1200000	
Av. Jandira, 185	J2M	(11) 3045-4530	041 / 166	3472	26	2	1.3.4	0,745	2,500	120,00	2	3	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1600000	
Av. Jandira, 185	Marco Helfer	(11) 2925-7222	041 / 166	3472	26	2	1.3.4	0,745	2,500	129,00	2	4	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1360000	
Av. Jandira, 185	Ivo Imóveis	(11) 2595-5500	041 / 166	3472	26	2	1.3.4	0,745	2,500	120,00	2	3	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1600000	
Av. Jandira, 656	J2M	(11) 3045-4530	045 / 167	3420	15	2	1.3.5	0,842	3,000	277,00	4	4	4	1	1	1	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0	0	4000000	
Av. Jandira, 656	FMS Imóveis	(11) 2337-7674	045 / 167	3420	15	2	1.3.5	0,842	3,000	275,00	4	4	4	1	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	4200000	
Avenida Juriti, 73	RE/MAX IMOBI	(11) 99572-1202	041 / 063	2934	9	2	1.3.5	0,913	3,450	335,00	4	4	4	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0	0	7500000	
Avenida Juriti, 73	Costa & Silva Imóveis	(11) 98626-2414	041 / 063	2934	9	1	1.3.5	0,915	3,300	335,00	4	4	4	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	7490000
Avenida Juriti, 73	Pellegrino Imóveis	(11) 97673-4611	041 / 063	2934	9	2	1.3.6	0,913	3,800	335,00	4	4	4	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	9500000
Avenida Juriti, 73	TAYAR	(11) 99929-2222	041 / 063	2934	9	2	1.3.6	0,913	3,550	449,00	4	4	4	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	8000000
Avenida Juriti, 73	RE/MAX IMOBI	(11) 99572-1202	041 / 063	2934	9	2	1.3.6	0,913	3,650	335,00	4	3	3	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	9000000
Avenida Juriti, 530	SAMPA BROKERS	(11) 94656-1000	041 / 122	3382	19	2	1.3.5	0,788	3,100	221,00	4	4	2	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	4300000
Avenida Juriti, 307	Karina Oliveira	(11) 98942-4332	041 / 065	3527	25	2	1.3.6	0,698	3,600	640,00	4	4	4	2	2	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	5750000	
Avenida Juriti, 367	Bamberg Imóveis únicos	(11) 95252-3190	041 / 087	3479	35	2	1.3.5	0,523	2,700	180,00	3	4	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1990000
Avenida Juriti, 411	Luiz Magalhães	(11) 99105-0619	041 / 087	3479	42	2	1.3.5	0,381	3,100	188,00	3	4	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2715000
Avenida Juriti, 385	BLOOM	(11) 92394-5140	041 / 087	3479	33	2	1.3.5	0,561	2,700	188,00	3	4	3	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1890000
Avenida Juriti, 50	Pellegrino Imóveis	(11) 97673-4611	041 / 062	3084	15	2	1.3.5	0,842	3,450	306,00	6	4	4	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	6200000
Avenida Juriti, 263	BAMBERG	(11) 95708-4066	041 / 065	3527	27	2	1.3.5	0,666	2,850	197,00	4	3	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2450000
Avenida Juriti, 530	SAMPA BROKERS	(11) 94656-1000	041 / 122	3382	19	2	1.3.5	0,788	3,150	221,00	4	3	3	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	4250000
Avenida Juriti, 50	PAULO ROBERTO LEARDI	(11) 98998-4167	041 / 062	3084	15	2	1.3.5	0,842	3,500	313,00	6	4	4	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	6100000
Avenida Juriti, 385	J2M	(11) 99118-2112	041 / 087	3479	33	2	1.3.5	0,561	2,800	188,00	3	4	3	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1950000
Avenida Juriti, 73	LUIZA BRUNETTO	(11) 2576-8636	041 / 063	2934	9	2	1.3.6	0,913	3,500	335,00	4	3	3	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0	0	0	6500000
Avenida Juriti, 530	Invest DSO	(11) 97205-7823	041 / 122	3382	19	2	1.3.5	0,788	3,200	221,00	4	3	3	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	3500000
Avenida Juriti, 165	J2M	(11) 99118-2112	041 / 064	3500	33	2	1.3.5	0,561	3,400	244,00	3	3	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3600000
Avenida Juriti, 73	Invest DSO	(11) 97205-7823	041 / 063	2934	9	2	1.3.6	0,913	3,800	336,00	4	3	3	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	9570000
Avenida Juriti, 263	Moratta Negócios	(11) 99407-1486	041 / 065	3527	27	2	1.3.5	0,666	2,900	221,00	4	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2450000
Avenida Juriti, 307	João Pecanha Do Nascimento	(11) 99577-1515	041 / 065	3527	25	2	1.3.6	0,698	3,500	640,00	4	4	4	2	2	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	5750000
Avenida Juriti, 367	KARLA CHOUEIR CORBAN	(11) 98361-3131	041 / 087	3479	35	2	1.3.5	0,523	3,400	172,00	2	3	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1908000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 395	Ailsan Imóveis	(11) 99888-5348	041 / 089	3290	12	2	1.3.5	0,878	3,400	292,00	5	4	4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	6200000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,750	326,00	4	4	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3800000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Lopes Maber	(11) 2148-2400	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,700	214,00	4	4	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2600000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 196	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 065	3509	32	2	1.3.5	0,579	2,660	210,00	3	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2800000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 92	A CONDE	(11) 95967-6896	041 / 064	3436	27	2	1.3.5	0,666	3,000	405,00	6	4	4	1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	4200000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 92	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 064	3436	27	2	1.3.5	0,666	3,100	443,00	6	4	4	1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	4000000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,800	214,00	4	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2997000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Porella Imóveis	(11) 96114-3314	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,750	214,00	4	4	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2800000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 478	Baroni Negócios	(11) 5053-7099	041 / 102	3452	24	2	1.3.5	0,714	2,660	226,00	3	4	3	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2390000
Av. Sabiá, 89	Quinto Andar - Vendas	-	041 / 061	3870	35	4	1.3.5	0,498	2,660	260,00	3	3	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	3000000
Av. Sabiá, 23	Martins Vieira	(11) 97615-5474	041 / 061	3870	31	3	1.3.5	0,588	2,700	290,00	7	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1	1	3300000
Av. Sabiá, 89	TAYAR	(11) 99929-2222	041 / 061	3870	35	4	1.3.4	0,598	2,550	247,00	3	4	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	2200000
Av. Sabiá, 500	Sh Prime Imóveis	(11) 97652-0442	041 / 120	3475	31	2	1.3.4	0,682	2,550	365,00	4	4	3	0	0	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3750000
Av. Sabiá, 399	Carbinato Imóveis	(11) 99468-6562	041 / 086	3496	29	2	1.3.5	0,632	2,700	208,00	3	4	2	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	2250000
Av. Sabiá, 399	Olimpia House	(11) 94054-1905	041 / 086	3496	29	2	1.3.5	0,632	2,850	210,00	3	3	3	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0	0</		

A2 – IMÓVEL AVALIANDO 02 – RUA AFONSO DE FREITAS, 755



Endereço	Informante	Telefone do informante	Setor / Quadra	Índice Fiscal	Idade	Conserv.	Qualid.	Estado de conservação Hoss Heideck	Padrão construtivo - CUB	Area privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Banho de serviço	Quarto de serviço	Varandas	S.Festas	Playg.	S.Jogos	Academia	Quadra	Q.Tenis	Piscina	Churrasq.	Sauna	Duplex	Cobertura	Valor total
Rua Afonso de Freitas, nº 97	NEWCORE	(11) 98925-1160	036 / 050	3985	44	3	1.3.3	0,478	1,850	90,00	2	3	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900000
Rua Afonso de Freitas, nº 97	ILMAR REIS	(11) 4861-0966	036 / 050	3985	44	4	1.3.3	0,462	1,750	86,00	1	3	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800000
Rua Tutóia, nº 815	RUBENS DOS SANTOS	(11) 99400-8540	036 / 045	5092	46	3	1.3.4	0,458	2,400	113,00	1	3	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1600000
Rua Joinville, nº 55	Alexandre Cippola	(11) 4949-9562	036 / 059	3444	29	3	1.3.3	0,703	2,000	45,00	1	2	0	0	0	2	1	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	480000
Rua Joinville, nº 55	IMOVEIS PERTO	(11) 94732-3648	036 / 059	3444	29	3	1.3.3	0,703	2,100	40,00	1	1	0	0	0	2	1	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	430000
Rua Afonso Celso, 694	GUASTELLI	(11) 5071-8103	042 / 077	3236	42	3	1.3.3	0,516	1,900	92,00	1	3	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	690000
Rua Salto, 95	Emmanuel de Azevedo Mendes	(11) 96341-3353	036 / 051	3680	43	4	1.3.4	0,480	2,324	149,21	0	3	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1151000
Rua Salto, 95	R.F.Q	(11) 98727-0324	036 / 051	3680	43	4	1.3.4	0,480	2,482	149,21	0	3	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1300000
Rua Osório Duque Estrada, 10	EXXHOUSE	(11) 5184-2259	036 / 031	3828	4	3	1.3.3	0,955	1,850	60,00	1	2	1	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	880000
Rua Osório Duque Estrada, 10	MÓDENA	(11) 3796-7891	036 / 031	3828	4	3	1.3.3	0,955	1,850	57,00	1	2	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1200000
Rua Osório Duque Estrada, 10	IQ Imóveis	(11) 3895-4321	036 / 031	3828	4	3	1.3.3	0,955	1,850	56,00	1	2	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	920000
Rua Osório Duque Estrada, 10	PARAISO	(11) 3149-3130	036 / 031	3828	4	3	1.3.3	0,955	1,900	57,00	1	2	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	980000
Av. Jandira, 731	Homero Falaschi	(11) 5533-0350	045 / 148	3339	37	4	1.3.4	0,566	2,230	110,00	2	3	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	1300000
Av. Jandira, 731	Beto	(11) 96666-7000	045 / 148	3339	37	2	1.3.4	0,597	2,400	110,00	2	3	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	1200000
Av. Jandira, 185	J2M	(11) 3045-4530	041 / 166	3472	26	2	1.3.4	0,745	2,500	120,00	2	3	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1600000
Av. Jandira, 185	Marco Helfer	(11) 2925-7222	041 / 166	3472	26	2	1.3.4	0,745	2,500	129,00	2	4	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1360000
Av. Jandira, 185	Ivo Imóveis	(11) 2595-5500	041 / 166	3472	26	2	1.3.4	0,745	2,500	120,00	2	3	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	1600000
Av. Jandira, 656	J2M	(11) 3045-4530	045 / 167	3420	15	2	1.3.5	0,842	3,000	277,00	4	4	4	1	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	4000000
Av. Jandira, 656	FMS Imóveis	(11) 2337-7674	045 / 167	3420	15	2	1.3.5	0,842	3,000	275,00	4	4	4	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	4200000
Avenida Juriti, 530	SAMPA BROKERS	(11) 94656-1000	041 / 122	3382	19	2	1.3.5	0,788	3,100	221,00	4	4	2	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	4300000
Avenida Juriti, 307	Karina Oliveira	(11) 98942-4332	041 / 065	3527	25	2	1.3.6	0,698	3,600	640,00	4	4	4	2	2	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	5750000
Avenida Juriti, 367	Bamberg Imóveis únicos	(11) 95252-3190	041 / 087	3479	35	2	1.3.5	0,523	2,700	180,00	3	4	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1990000
Avenida Juriti, 411	Luiz Magalhães	(11) 99105-0619	041 / 087	3479	42	2	1.3.5	0,381	3,100	188,00	3	4	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2715000
Avenida Juriti, 385	BLOOM	(11) 92394-5140	041 / 087	3479	33	2	1.3.5	0,561	2,700	188,00	3	4	3	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1890000
Avenida Juriti, 50	Pellegrino Imóveis	(11) 97673-4611	041 / 062	3084	15	2	1.3.5	0,842	3,450	306,00	6	4	4	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	6200000
Avenida Juriti, 263	BAMBERG	(11) 95708-4066	041 / 065	3527	27	2	1.3.5	0,666	2,850	197,00	4	3	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2450000
Avenida Juriti, 530	SAMPA BROKERS	(11) 94656-1000	041 / 122	3382	19	2	1.3.5	0,788	3,150	221,00	4	3	3	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	4250000
Avenida Juriti, 50	PAULO ROBERTO LEARDI	(11) 98998-4167	041 / 062	3084	15	2	1.3.5	0,842	3,500	313,00	6	4	4	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	6100000
Avenida Juriti, 385	J2M	(11) 99118-2112	041 / 087	3479	33	2	1.3.5	0,561	2,800	188,00	3	4	3	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1950000
Avenida Juriti, 530	Invest DSO	(11) 97205-7823	041 / 122	3382	19	2	1.3.5	0,788	3,200	221,00	4	3	3	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	3500000
Avenida Juriti, 165	J2M	(11) 99118-2112	041 / 064	3500	33	2	1.3.5	0,561	3,400	244,00	3	3	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3600000
Avenida Juriti, 263	Moratta	(11) 99407-1486	041 / 065	3527	27	2	1.3.5	0,666	2,900	221,00	4	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2450000
Avenida Juriti, 307	João Pecanha Do Nascimento	(11) 99577-1515	041 / 065	3527	25	2	1.3.6	0,698	3,500	640,00	4	4	4	2	2	1	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	5750000
Avenida Juriti, 367	KARLA CHOUERI	(11) 98361-3131	041 / 087	3479	35	2	1.3.5	0,523	3,400	172,00	2	3	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1908000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 395	Ailsan Imóveis	(11) 99888-5348	041 / 089	3290	12	2	1.3.5	0,878	3,400	292,00	5	4	4	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	6200000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,750	326,00	4	4	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3800000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Lopes Maber	(11) 2148-2400	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,700	214,00	4	4	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2600000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 196	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 065	3509	32	2	1.3.5	0,579	2,660	210,00	3	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2800000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 92	A CONDE	(11) 95967-6896	041 / 064	3436	27	2	1.3.5	0,666	3,000	405,00	6	4	4	1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	4200000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 92	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 064	3436	27	2	1.3.5	0,666	3,100	443,00	6	4	4	1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	4000000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Lopes VNC Imóveis	(11) 96843-7532	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,800	214,00	4	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2997000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 262	Porella Imóveis	(11) 96114-3314	041 / 087	3495	22	2	1.3.5	0,745	2,750	214,00	4	4	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2800000
Av. Min. Gabriel de Rezende Passos, 478	Baroni Negócios Imobiliários	(11) 5053-7099	041 / 102	3452	24	2	1.3.5	0,714	2,660	226,00	3	4	3	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	2390000
Av. Sabiá, 89	Quinto Andar - Vendas	-	041 / 061	3870	35	4	1.3.5	0,498	2,660	260,00	3	3	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	3000000
Av. Sabiá, 23	Martins Vieira	(11) 97615-5474	041 / 061	3870	31	3	1.3.5	0,588	2,700	290,00	7	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	1	3300000
Av. Sabiá, 89	TAYAR	(11) 99929-2222	041 / 061	3870	35	4	1.3.4	0,598	2,550	247,00	3	4	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0	2200000
Av. Sabiá, 500	Sh Prime Imóveis	(11) 97652-0442	041 / 120	3475	31	2	1.3.4	0,682	2,550	365,00	4	4	3	0	0	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	3750000
Av. Sabiá, 399	Carbinato Imóveis	(11) 99468-6562	041 / 086	3496	29	2	1.3.5	0,632	2,700	208,00	3	4	2	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	2250000
Av. Sabiá, 399	Olimpia House	(11) 94054-1905	041 / 086	3496	29	2	1.3.5	0,632	2,850	210,00	3	3	3	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	2500000
Av. Sabiá, 23	Anglo Americana Imóveis	(11) 3887-4555	041 / 061	3870	31	2	1.3.5	0,597	3,100	420,00	5	4	4	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	10000000
Av. Sabiá, 399	Rafael Corrêa de Azevedo	(11) 99936-3300	041 / 086	3496	29	2	1.3.5	0,632	2,660	209,00	3	4	3	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	28000

ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

a) Obsolescência

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

$$F_{ocun} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{ocun} = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescência.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência.

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke.

Estado da Edificação		Depreciação (%)	Características
1	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
2	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.
3	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
4	Entre Regular e Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
5	Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
6	Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
7	Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
8	Entre reparos importantes e sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
9	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

b) Padrão Construtivo

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes, conforme as tabelas a seguir.

CLASSE 1 - RESIDENCIAL

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
1.3 - Apartamento	1.3.1 - Padrão Econômico	Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como: Pisos - cerâmicas simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado; Paredes - pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas; Instalações hidráulicas - sumários com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados de peças sanitárias básicas, de modelo simples; Instalações elétricas - sumárias, com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns; Esquadrias - ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.	0,600	1,020	0,810

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
1.3 - Apartamento	1.3.2 - Padrão Simples	Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente.			
		Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos - cerâmica simples, vinílico, taco ou forração; Paredes - pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas; Instalações hidráulicas - sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria, peças sanitárias básicas, de modelo simples; Instalações elétricas - sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns; Esquadrias - ferro, venezianas de PVC ou de alumínio tipo comum.	1,032 sem elevador;	1,500 sem elevador;	1,266 sem elevador;
			1,260 com elevador.	1,680 com elevador.	1,470 com elevador.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
1.3 - Apartamento	1.3.3 - Padrão Médio	Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As Áreas comuns apresentam acabamento de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.			
		Unidades contendo salas para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo ter uma suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependência de empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos - taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito; Paredes - Pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial; Instalações hidráulicas - completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecimento individual; Instalações elétricas - completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão; Esquadrias - caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.	1,512 sem elevador;	1,980 sem elevador;	1,746 sem elevador;
			1,692 com elevador.	2,160 com elevador.	1,926 com elevador.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
1.3 - Apartamento	1.3.4 - Padrão Superior	Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter áreas de lazer (salão de festas, quadra de esportes, piscina, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinados com detalhes de granito ou material equivalente.			
		Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos - Assoalhos, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou granito; Paredes - Pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica; Instalações hidráulicas - completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade, aquecimento central; Instalações elétricas - completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações; Esquadrias - caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.	1,992 sem elevador;	2,460 sem elevador;	2,226 sem elevador;
			2,172 com elevador.	2,640 com elevador.	2,406 com elevador.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
1.3 - Apartamento	1.3.5 - Padrão Fino	Edificação exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente composto por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos - madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar; Paredes - pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, fórmica ou similar; Instalações hidráulicas - completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central; Instalações elétricas - sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomada para usos diversos, inclusive para equipamentos eletrodomésticos, eventualmente ar-condicionado; Esquadrias - madeira ou alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.	2,652	3,480	3,066

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
1.3 - Apartamento	1.3.6 - Padrão Luxo	Edifício com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejados, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente. Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com closet, sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueiras e piscinas privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamento empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.	3,49 ou maior		-

ANEXO B2 – CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

ANEXO B2.1 – IMÓVEL AVALIANDO 01 – AVENIDA JUREMA, 200

MODELO

Modelo do SisDEA										
Autor:	Thiago Gonzaga Emygdio									
Modelo:	0028586-14.2018.8.26.0100_1									
Data de criação:	09/03/2021									
Área de concentração:	Avaliação de Bens									
Tipologia em estudo:	Apartamentos									
Descrição do modelo:										
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Dados do modelo:</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>Dados utilizados:</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Variáveis do modelo:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Variáveis utilizadas:</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>			Dados do modelo:	66	Dados utilizados:	63	Variáveis do modelo:	15	Variáveis utilizadas:	15
Dados do modelo:	66									
Dados utilizados:	63									
Variáveis do modelo:	15									
Variáveis utilizadas:	15									
	Regressão	Estimativa								
Coef. de correlação	0,97373016	0,948563979								
Coef. de determinação	0,948150425	0,899773623								
Desvio padrão	0,182405229	864043,0383								
Normalidade:	[79, 92, 98]									

RESULTADOS

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Índice Fiscal	3.307,67	2.547,00	3.870,00	0,00	-1,93	5,93	x
Estado de conservação - Hoss	0,72	0,38	0,92	1,25	4,35	0,01	x
Padrão construtivo - CUB	1,03	0,34	1,34	1,40	5,84	0,01	ln(x)
Área privativa	5,42	3,95	6,46	0,64	4,44	0,01	ln(x)
Vagas de garagem	1,21	0,00	1,95	0,20	1,27	21,16	ln(x)
Dormitórios	0,29	0,25	0,50	-0,06	-0,09	92,98	1/x
Suítes	2,71	0,00	4,00	-0,01	-0,16	87,16	x
Varandas	0,89	0,00	2,00	0,04	0,36	71,91	x
S.Festas	0,65	0,00	1,00	0,06	0,85	40,05	x
Academ.	0,56	0,00	1,00	-0,03	-0,38	70,73	x
Q.Tenis	0,10	0,00	1,00	0,05	0,46	64,51	x
Sauna	0,38	0,00	1,00	-0,07	-0,86	39,58	x
Duplex	0,06	0,00	1,00	0,19	0,87	38,71	x
Cobertura	0,03	0,00	1,00	-0,25	-0,91	36,94	x
Valor total	14,93	12,90	16,07	9,56	11,07	0,01	ln(y)

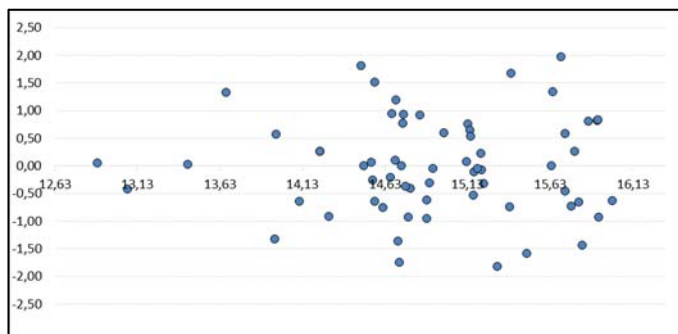
Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	29,2043706	14	2,0860265	62,69678
Não explicada	1,59704005	48	0,0332717	
Total	30,8014107	62		

VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Setor / Quadra	Texto		Setor e quadra fiscal	sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos	sim
Idade	Texto		idade do imóvel	sim
Conserv.	Texto		Conservação de acordo com IBAPE	sim
Qualidade	Texto		Qualidade de acordo com IBAPE	sim
Estado de conservação -	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes d	sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para	sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m²	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e desc	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o núm	sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Quarto de serviço	Numérica	Dicotomica	Quarto de serviço	não
Banho de serviço	Numérica	Dicotomica	Banho na Área de serviço	não
Varandas	Numérica	Quantitativa	Quantidade de varandas	sim
S.Festas	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Playg.	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
S.Jogos	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Academ.	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Quadra	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Q.Tenis	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Piscina	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Churrasq.	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Sauna	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Duplex	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Cobertura	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

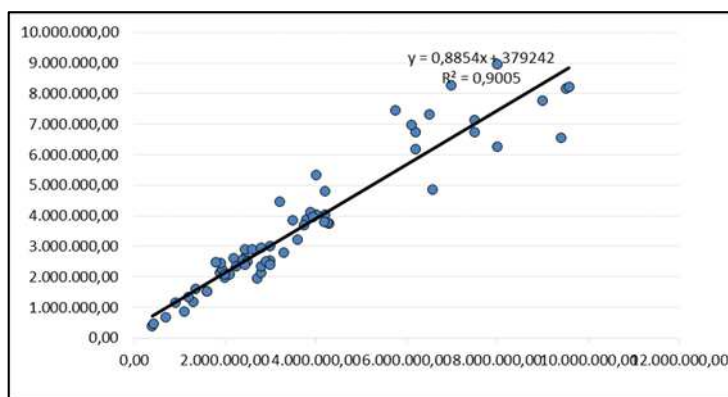
RESÍDUOS

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	14,98	15,31	-0,33	-2,22%	-1,82
2	13,44	13,44	0,01	0,04%	0,03
3	13,72	13,96	-0,24	-1,75%	-1,32
5	12,90	12,89	0,01	0,08%	0,05
6	12,99	13,07	-0,08	-0,59%	-0,42
7	14,08	13,97	0,10	0,74%	0,57
8	14,00	14,11	-0,12	-0,84%	-0,64
9	14,29	14,24	0,05	0,33%	0,26
10	14,12	14,29	-0,17	-1,18%	-0,91
11	14,29	14,24	0,05	0,33%	0,26
12	15,20	15,21	-0,01	-0,08%	-0,07
13	15,25	15,21	0,04	0,27%	0,22
14	15,83	15,78	0,05	0,31%	0,27
15	15,83	15,72	0,11	0,68%	0,59
16	16,07	15,92	0,15	0,94%	0,82
17	15,89	16,01	-0,11	-0,72%	-0,63
18	16,01	15,86	0,15	0,92%	0,81
19	15,27	15,14	0,14	0,91%	0,76
21	14,50	14,50	0,00	0,01%	0,01
22	14,81	14,48	0,33	2,23%	1,81
23	14,45	14,57	-0,12	-0,81%	-0,64
24	15,64	15,72	-0,08	-0,53%	-0,45
25	14,71	14,79	-0,08	-0,51%	-0,41
26	15,26	15,14	0,12	0,78%	0,65
27	15,62	15,76	-0,13	-0,86%	-0,73
28	14,48	14,62	-0,14	-0,94%	-0,75
29	15,69	15,81	-0,12	-0,76%	-0,65
30	15,07	15,17	-0,10	-0,65%	-0,53
31	15,10	14,99	0,11	0,72%	0,60
32	16,07	15,92	0,15	0,94%	0,83
33	14,71	14,88	-0,17	-1,18%	-0,95
34	15,56	15,83	-0,26	-1,68%	-1,43
35	14,46	14,71	-0,25	-1,72%	-1,37
36	15,64	15,64	0,00	0,00%	0,00
37	15,15	15,17	-0,02	-0,13%	-0,11
38	14,77	14,88	-0,11	-0,76%	-0,62
39	14,85	14,57	0,28	1,86%	1,51
40	15,25	15,39	-0,14	-0,89%	-0,75
41	15,20	15,49	-0,29	-1,90%	-1,58
42	14,91	14,92	-0,01	-0,05%	-0,04
43	14,85	14,90	-0,06	-0,37%	-0,30
44	14,69	14,75	-0,07	-0,46%	-0,37
45	14,91	14,74	0,17	1,14%	0,93
46	15,01	14,84	0,17	1,12%	0,92
47	14,60	14,77	-0,17	-1,16%	-0,93
48	15,14	15,12	0,01	0,09%	0,08
49	14,63	14,66	-0,04	-0,26%	-0,21
50	14,73	14,73	0,00	0,00%	0,00
52	14,85	14,67	0,17	1,16%	0,94
53	15,25	15,15	0,10	0,64%	0,54
54	16,06	15,70	0,36	2,24%	1,97
55	15,70	15,39	0,31	1,94%	1,67
56	15,89	15,65	0,25	1,55%	1,35
57	14,88	14,74	0,14	0,95%	0,77
58	15,17	15,23	-0,06	-0,38%	-0,31
59	14,71	14,69	0,02	0,13%	0,10
60	15,18	15,19	-0,01	-0,06%	-0,05
61	14,40	14,72	-0,32	-2,20%	-1,74
62	14,56	14,55	0,01	0,07%	0,06
63	14,51	14,56	-0,05	-0,32%	-0,26
64	15,76	15,93	-0,17	-1,07%	-0,92
65	13,91	13,67	0,24	1,75%	1,33
66	14,91	14,70	0,22	1,46%	1,19



ADERÊNCIA

Dado	Observado	Estimado
1	3.200.000,00	4.460.329,78
2	690.000,00	686.332,14
3	910.000,00	1.157.644,45
5	400.000,00	396.113,39
6	440.000,00	475.362,04
7	1.300.000,00	1.171.065,58
8	1.200.000,00	1.349.041,54
9	1.600.000,00	1.526.614,16
10	1.360.000,00	1.606.729,37
11	1.600.000,00	1.526.614,16
12	4.000.000,00	4.051.073,31
13	4.200.000,00	4.032.290,72
14	7.500.000,00	7.142.078,40
15	7.490.000,00	6.728.879,68
16	9.500.000,00	8.174.307,54
17	8.000.000,00	8.968.857,69
18	9.000.000,00	7.761.393,25
19	4.300.000,00	3.742.029,53
21	1.990.000,00	1.987.530,28
22	2.715.000,00	1.951.711,73
23	1.890.000,00	2.123.777,51
24	6.200.000,00	6.735.335,83
25	2.450.000,00	2.641.040,93
26	4.250.000,00	3.773.544,99
27	6.100.000,00	6.972.506,12
28	1.950.000,00	2.234.469,05
29	6.500.000,00	7.319.455,38
30	3.500.000,00	3.857.487,49
31	3.600.000,00	3.229.184,98
32	9.570.000,00	8.226.312,77
33	2.450.000,00	2.913.033,80
34	5.750.000,00	7.464.548,05
35	1.908.000,00	2.447.754,61
36	6.200.000,00	6.195.777,00
37	3.800.000,00	3.875.295,62
38	2.600.000,00	2.910.260,86
39	2.800.000,00	2.125.053,11
40	4.200.000,00	4.811.917,78
41	4.000.000,00	5.335.696,62
42	2.997.000,00	3.019.476,71
43	2.800.000,00	2.958.489,71
44	2.390.000,00	2.558.451,16
45	3.000.000,00	2.532.096,78
46	3.300.000,00	2.788.024,66
47	2.200.000,00	2.606.535,45
48	3.750.000,00	3.698.460,13
49	2.250.000,00	2.337.061,08
50	2.500.000,00	2.500.771,23
52	2.800.000,00	2.357.765,29
53	4.190.000,00	3.800.165,13
54	9.400.000,00	6.560.373,91
55	6.580.000,00	4.849.116,53
56	8.000.000,00	6.256.904,39
57	2.900.000,00	2.518.480,90
58	3.880.000,00	4.108.896,27
59	2.450.000,00	2.404.085,24
60	3.930.000,00	3.963.981,60
61	1.800.000,00	2.471.637,92
62	2.099.900,00	2.077.136,96
63	2.000.000,00	2.096.331,47
64	6.980.000,00	8.261.763,38
65	1.100.000,00	862.466,93
66	2.999.800,00	2.413.773,70





ESTIMATIVAS

Endereço	Informante	Telefone do informante	Setor / Quadra	Indice Fiscal	Idade	Conserv.	Qualidade	Estado de conservação - Hoss Heideck	Padrão construtivo - CUB	Area privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Quarto de serviço
Av. Jurema, 200 - apto. 123 - Bloco B	Perito Judicial	-	041 / 213	3516	16	2	1.3.4	0,867	2,4	137,06	3	3	2	1
Banho de serviço	Varandas	S.Festas	Playg.	S.Jogos	Academ.	Quadra	Q.Tenis	Piscina	Churrasq.	Sauna	Duplex	Cobertura	Valor total	Vr. Médio
1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	2149079,77

ANEXO B2.1 – IMÓVEL AVALIANDO 02 – RUA AFONSO DE FREITAS, 755

MODELO**Modelo do SisDEA**

Autor: Thiago Gonzaga Emygdio
 Modelo: 0028586-14.2018.8.26.0100
 Data de criação: 10/03/2021
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Apartamentos

Descrição do modelo:

Dados do modelo:	71
Dados utilizados:	70
Variáveis do modelo:	16
Variáveis utilizadas:	16

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,972508476	0,972641546
Coef. de determinação	0,945772736	0,946031576
Desvio padrão	0,1650844	401236,5693

Normalidade: [74, 94, 98]

RESULTADOS

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Índice Fiscal	0,00	0,00	0,00	-1.425,20	-1,90	6,32	1/x
Estado de conservação - Hoss	0,67	0,38	0,96	0,92	4,16	0,01	x
Padrão construtivo - CUB	2,62	1,75	3,70	0,40	4,91	0,01	x
Área privativa	0,01	0,00	0,03	-66,85	-4,96	0,01	1/x
Vagas de garagem	3,00	0,00	7,00	0,08	2,78	0,75	x
Dormitórios	1,19	0,00	1,39	-0,09	-0,54	59,09	ln(x)
Suítes	2,29	0,00	4,00	0,05	1,23	22,59	x
Varandas	0,84	0,00	2,00	0,06	1,00	32,30	x
S.Festas	0,70	0,00	1,00	0,10	1,46	15,11	x
Quadra	0,40	0,00	1,00	-0,01	-0,23	81,90	x
Q.Tenis	0,09	0,00	1,00	-0,02	-0,24	81,25	x
Piscina	0,70	0,00	1,00	-0,16	-2,46	1,73	x
Sauna	0,30	0,00	1,00	0,03	0,53	59,97	x
Duplex	0,06	0,00	1,00	0,09	0,62	53,86	x
Cobertura	0,03	0,00	1,00	-0,16	-0,79	43,28	x
Valor total	14,61	12,97	15,76	13,49	38,24	0,01	ln(y)

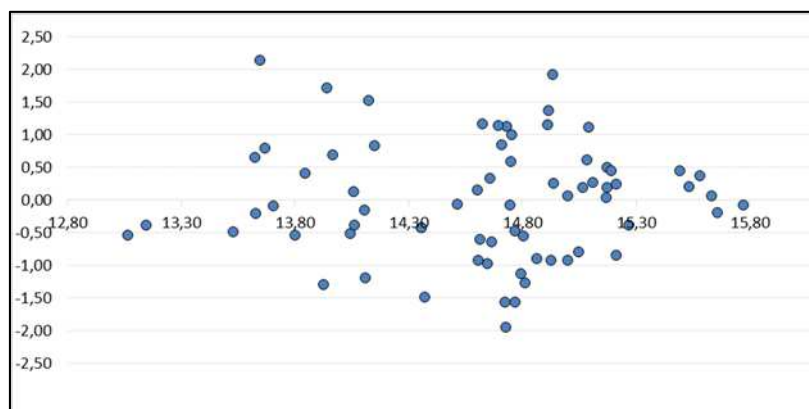
Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	25,6669892	15	1,7111326	62,78727
Não explicada	1,4716544	54	0,0272529	
Total	27,1386436	69		

VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Setor / Quadra	Texto		Setor e quadra fiscal	sim
Índice Fiscal	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos	sim
Idade	Texto		Idade do imóvel	sim
Conserv.	Texto		Conservação de acordo com IBAPE	sim
Qualid.	Texto		Qualidade de acordo com IBAPE	sim
Estado de conservação - I	Númerica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes d	sim
Padrão construtivo - CUB	Númerica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para	sim
Area privativa	Númerica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	sim
Vagas de garagem	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e desc	sim
Dormitórios	Númerica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o núm	sim
Suítes	Númerica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Banho de serviço	Númerica	Dicotomica	Banho na Area de serviço	não
Quarto de serviço	Númerica	Dicotomica	Quarto de serviço	não
Varandas	Númerica	Quantitativa	Quantidade de varandas	sim
S.Festas	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Playg.	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
S.Jogos	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Academia	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Quadra	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Q.Tenis	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Piscina	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Churrasq.	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Sauna	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Duplex	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Cobertura	Númerica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

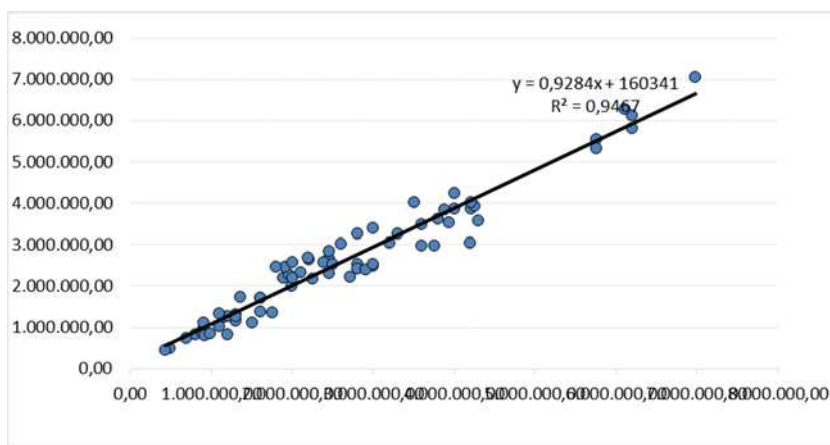
RESÍDUOS

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	13,71	13,80	-0,09	-0,64%	-0,53
2	13,59	13,62	-0,03	-0,24%	-0,20
3	14,29	14,15	0,14	0,97%	0,84
4	13,08	13,14	-0,06	-0,48%	-0,38
5	12,97	13,06	-0,09	-0,69%	-0,54
6	13,44	13,52	-0,08	-0,60%	-0,49
7	13,96	14,04	-0,08	-0,60%	-0,51
8	14,08	14,10	-0,03	-0,18%	-0,16
9	13,69	13,70	-0,01	-0,11%	-0,09
10	14,00	13,64	0,35	2,53%	2,14
11	13,73	13,62	0,11	0,80%	0,66
12	13,80	13,66	0,13	0,95%	0,80
13	14,08	13,96	0,11	0,81%	0,69
14	14,00	14,06	-0,06	-0,45%	-0,38
15	14,29	14,35	-0,07	-0,48%	-0,42
16	14,12	14,37	-0,24	-1,73%	-1,48
17	14,29	14,35	-0,07	-0,48%	-0,42
18	15,20	15,17	0,03	0,21%	0,20
19	15,25	15,17	0,08	0,55%	0,50
20	15,27	15,09	0,19	1,22%	1,12
21	15,56	15,53	0,03	0,22%	0,21
22	14,50	14,51	-0,01	-0,06%	-0,06
23	14,81	14,62	0,19	1,30%	1,17
24	14,45	14,60	-0,15	-1,05%	-0,92
25	15,64	15,63	0,01	0,06%	0,06
26	14,71	14,80	-0,09	-0,62%	-0,55
27	15,26	15,19	0,07	0,49%	0,45
28	15,62	15,65	-0,03	-0,20%	-0,19
29	14,48	14,64	-0,16	-1,11%	-0,98
30	15,07	15,21	-0,14	-0,93%	-0,85
31	15,10	14,91	0,19	1,26%	1,15
32	14,71	14,86	-0,15	-1,01%	-0,90
33	15,56	15,49	0,07	0,48%	0,45
34	14,46	14,72	-0,26	-1,78%	-1,56
35	15,64	15,58	0,06	0,40%	0,38
36	15,15	15,11	0,05	0,30%	0,27
37	14,77	14,92	-0,15	-1,03%	-0,92
38	14,85	14,75	0,10	0,67%	0,60
39	15,25	15,21	0,04	0,27%	0,25
40	15,20	15,26	-0,06	-0,41%	-0,38
41	14,91	15,04	-0,13	-0,87%	-0,79
42	14,85	15,00	-0,15	-1,03%	-0,92
43	14,69	14,76	-0,08	-0,53%	-0,47
44	14,91	14,73	0,19	1,25%	1,13
45	15,01	15,00	0,01	0,08%	0,07
46	14,60	14,79	-0,19	-1,28%	-1,13
47	15,14	14,91	0,23	1,50%	1,37
48	14,63	14,60	0,03	0,17%	0,15
49	14,73	14,74	-0,01	-0,08%	-0,07
51	14,85	14,70	0,14	0,95%	0,85
52	15,25	14,93	0,32	2,08%	1,92
53	14,88	14,69	0,19	1,27%	1,14
54	15,17	15,16	0,01	0,04%	0,04
55	14,71	14,66	0,06	0,38%	0,34
56	15,18	15,08	0,10	0,68%	0,62
57	14,40	14,72	-0,32	-2,23%	-1,95
58	14,56	14,66	-0,11	-0,72%	-0,64
59	14,51	14,61	-0,10	-0,69%	-0,60
60	15,76	15,77	-0,01	-0,07%	-0,07
61	13,91	13,84	0,07	0,50%	0,42
62	14,91	14,75	0,17	1,11%	1,00
63	14,51	14,77	-0,26	-1,78%	-1,56
64	14,60	14,81	-0,21	-1,43%	-1,27
65	13,91	14,11	-0,20	-1,42%	-1,20
66	13,71	13,92	-0,21	-1,56%	-1,30
67	14,22	13,94	0,28	2,00%	1,72
68	14,08	14,06	0,02	0,16%	0,14
69	14,38	14,12	0,25	1,76%	1,53
70	15,10	15,06	0,03	0,22%	0,20
71	14,98	14,93	0,04	0,29%	0,26



ADERÊNCIA

Dado	Observado	Estimado
1	900.000,00	982.878,08
2	800.000,00	826.529,22
3	1.600.000,00	1.392.316,59
4	480.000,00	511.324,97
5	430.000,00	470.121,31
6	690.000,00	747.729,96
7	1.151.000,00	1.251.579,21
8	1.300.000,00	1.333.777,99
9	880.000,00	893.034,95
10	1.200.000,00	842.173,21
11	920.000,00	824.719,10
12	980.000,00	859.297,55
13	1.300.000,00	1.159.573,56
14	1.200.000,00	1.277.619,67
15	1.600.000,00	1.713.877,17
16	1.360.000,00	1.736.953,53
17	1.600.000,00	1.713.877,17
18	4.000.000,00	3.871.579,29
19	4.200.000,00	3.864.790,01
20	4.300.000,00	3.571.568,38
21	5.750.000,00	5.556.843,33
22	1.990.000,00	2.008.443,05
23	2.715.000,00	2.238.097,60
24	1.890.000,00	2.200.585,21
25	6.200.000,00	6.137.487,91
26	2.450.000,00	2.684.382,28
27	4.250.000,00	3.945.954,04
28	6.100.000,00	6.292.955,45
29	1.950.000,00	2.290.986,33
30	3.500.000,00	4.026.189,17
31	3.600.000,00	2.976.773,99
32	2.450.000,00	2.841.782,21
33	5.750.000,00	5.337.573,20
34	1.908.000,00	2.468.623,92
35	6.200.000,00	5.824.776,97
36	3.800.000,00	3.631.433,80
37	2.600.000,00	3.028.634,57
38	2.800.000,00	2.536.706,29
39	4.200.000,00	4.030.946,19
40	4.000.000,00	4.256.379,66
41	2.997.000,00	3.414.145,95
42	2.800.000,00	3.261.888,56
43	2.390.000,00	2.583.928,35
44	3.000.000,00	2.489.742,99
45	3.300.000,00	3.261.614,50
46	2.200.000,00	2.650.876,02
47	3.750.000,00	2.990.055,51
48	2.250.000,00	2.193.497,08
49	2.500.000,00	2.530.717,95
51	2.800.000,00	2.432.880,02
52	4.190.000,00	3.050.853,86
53	2.900.000,00	2.402.301,85
54	3.880.000,00	3.855.003,63
55	2.450.000,00	2.316.816,83
56	3.930.000,00	3.545.366,66
57	1.800.000,00	2.482.655,26
58	2.099.900,00	2.332.765,73
59	2.000.000,00	2.209.993,70
60	6.980.000,00	7.062.146,67
61	1.100.000,00	1.026.534,69
62	2.999.800,00	2.543.326,65
63	2.000.000,00	2.587.819,22
64	2.190.000,00	2.699.692,32
65	1.100.000,00	1.339.919,20
66	900.000,00	1.114.582,89
67	1.500.000,00	1.128.967,06
68	1.300.000,00	1.270.922,41
69	1.750.000,00	1.359.698,91
70	3.600.000,00	3.483.149,25
71	3.195.000,00	3.060.920,38





ESTIMATIVAS

Endereço	Informante	Telefone do informante	Setor / Quadra	Indice Fiscal	Idade	Conserv.	Qualid.	Estado de conservação - Hoss Heideck	Padrão construtivo - CUB	Area privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Banho de serviço
R. Afonso de Freitas 755 - Ap 101	Perito Judicial	-	036 / 046	5212	15	2	1.3.4	0,867	2,4	160,57	3	3	2	1

Quarto de serviço	Varandas	S.Festas	Playg.	S.Jogos	Academia	Quadra	Q.Tenis	Piscina	Churrasq.	Sauna	Duplex	Cobertura	Valor total	Vr. Médio
0	2	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0	0	0	3056970,37

ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

C1 – IMÓVEL AVALIANDO 01 – AVENIDA JUREMA, 200

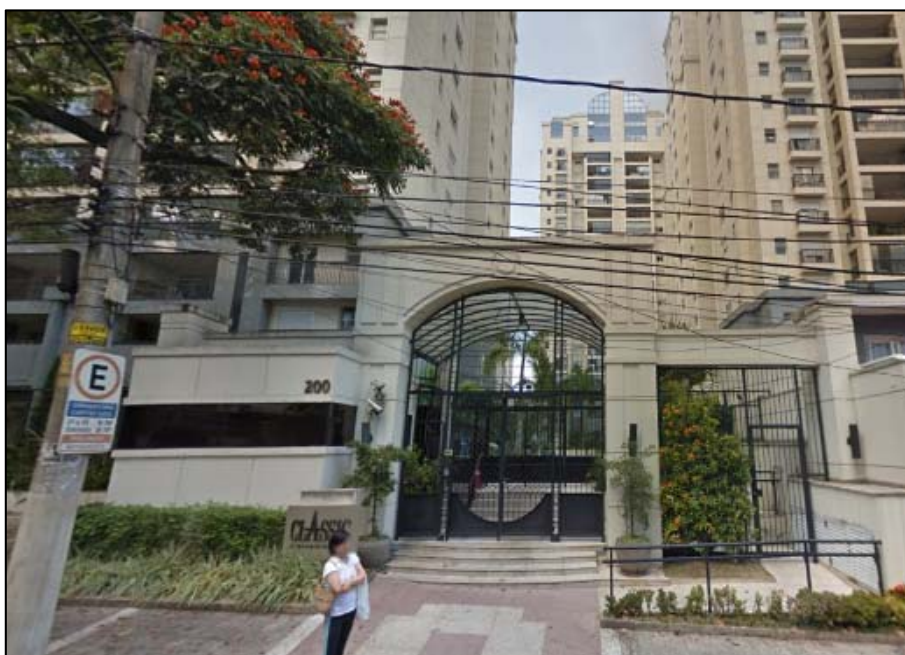


Foto 01. Fachada do condomínio do imóvel avaliando.

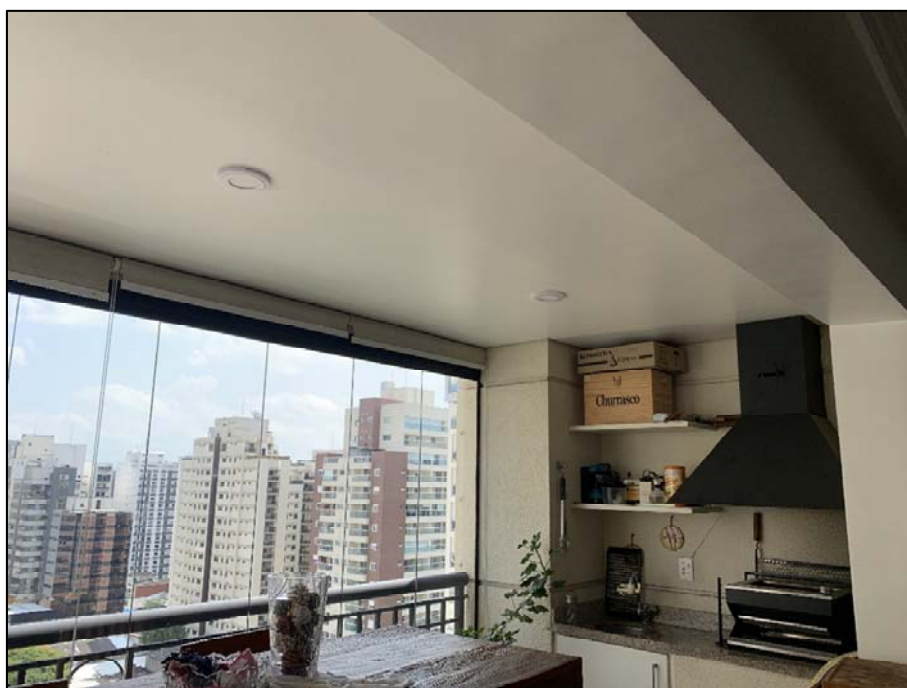


Foto 02. Arredores do imóvel avaliando.

SALA



VARANDA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA



BANHEIRO DE EMPREGADA



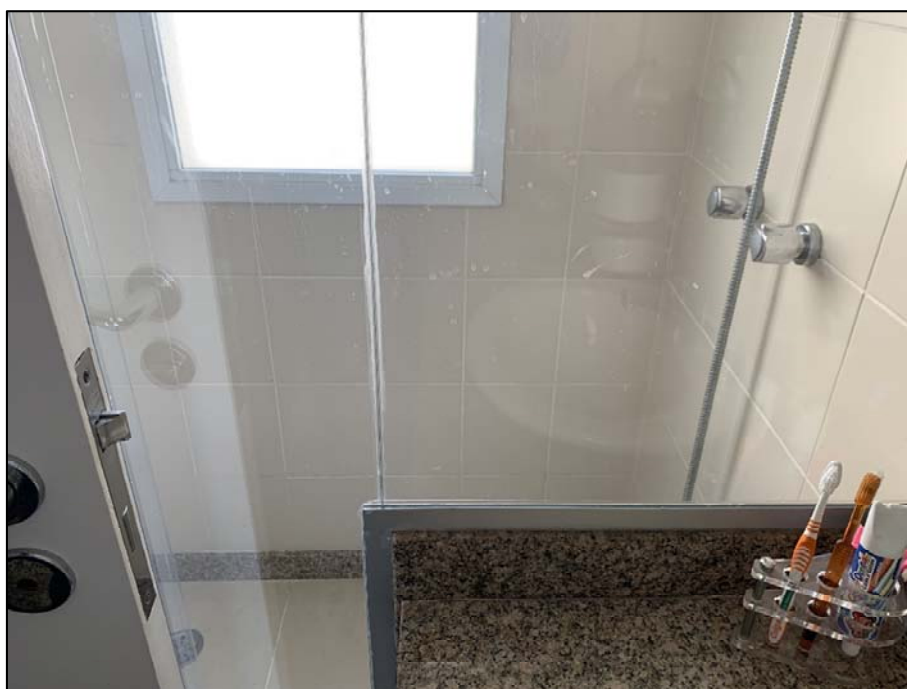
DORMITÓRIO 01



DORMITÓRIO 02



SUÍTE DO DORMITÓRIO 02



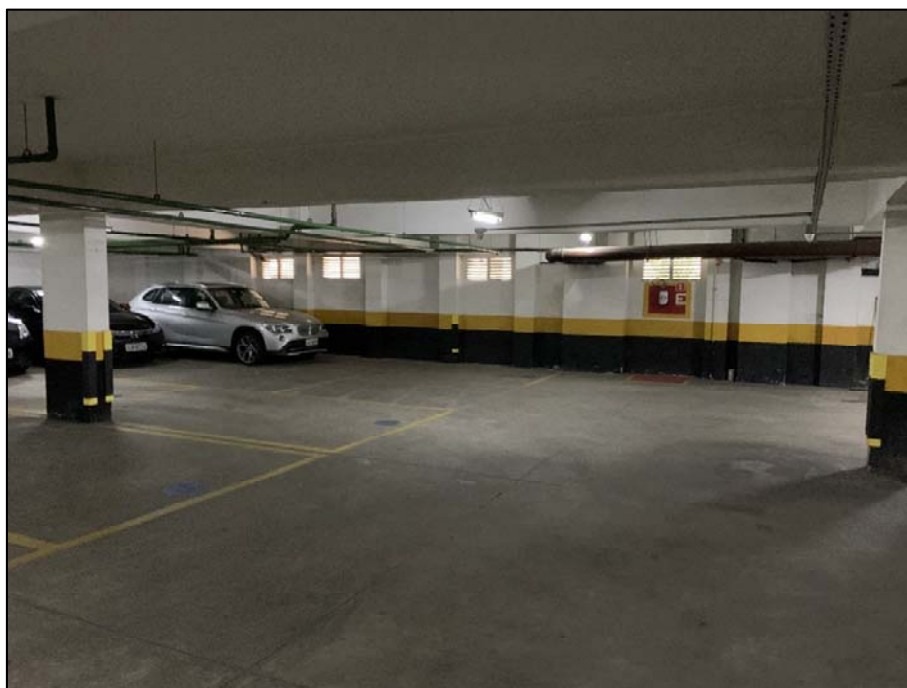
DORMITÓRIO 03



SUÍTE DO DORMITÓRIO 03



GARAGEM DO CONDOMÍNIO



ACADEMIA



SALÃO DE FESTAS



QUADRA POLIESPORTIVA



QUADRA DE SQUASH



PISCINA



SALÃO DE JOGOS



C2 – IMÓVEL AVALIANDO 02 – RUA AFONSO DE FREITAS, 755



Foto 01. Fachada do condomínio do imóvel avaliando.

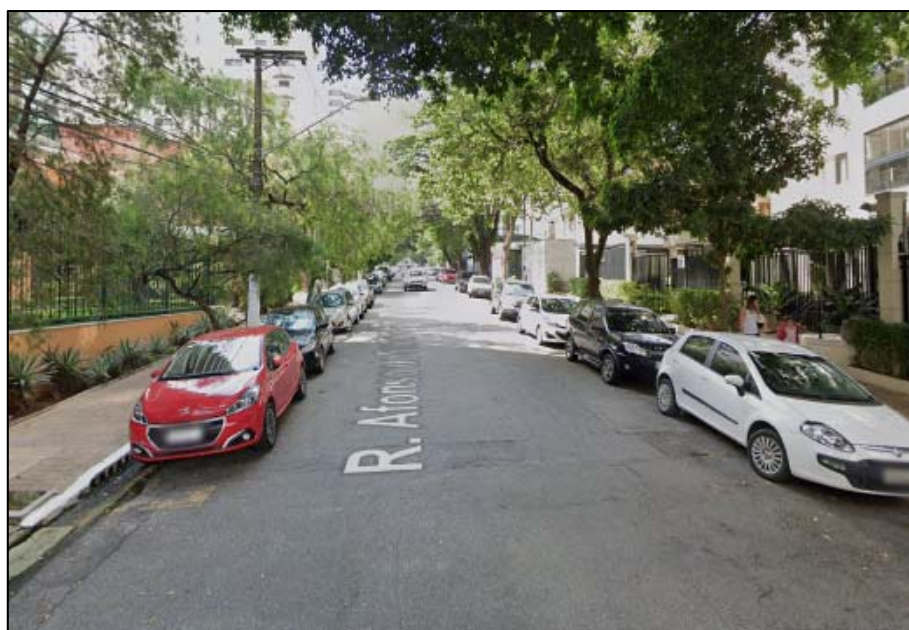
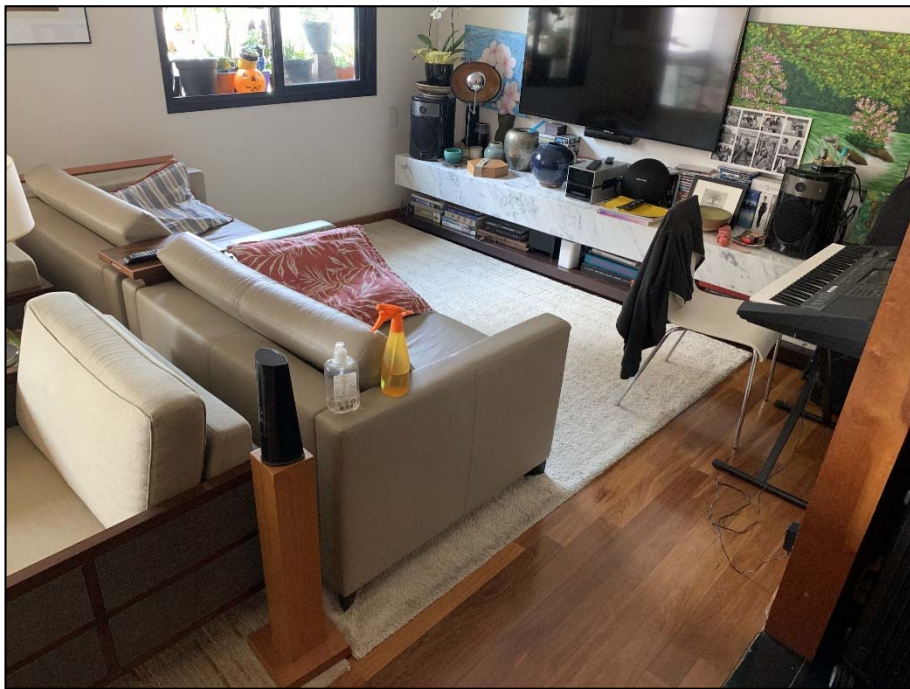
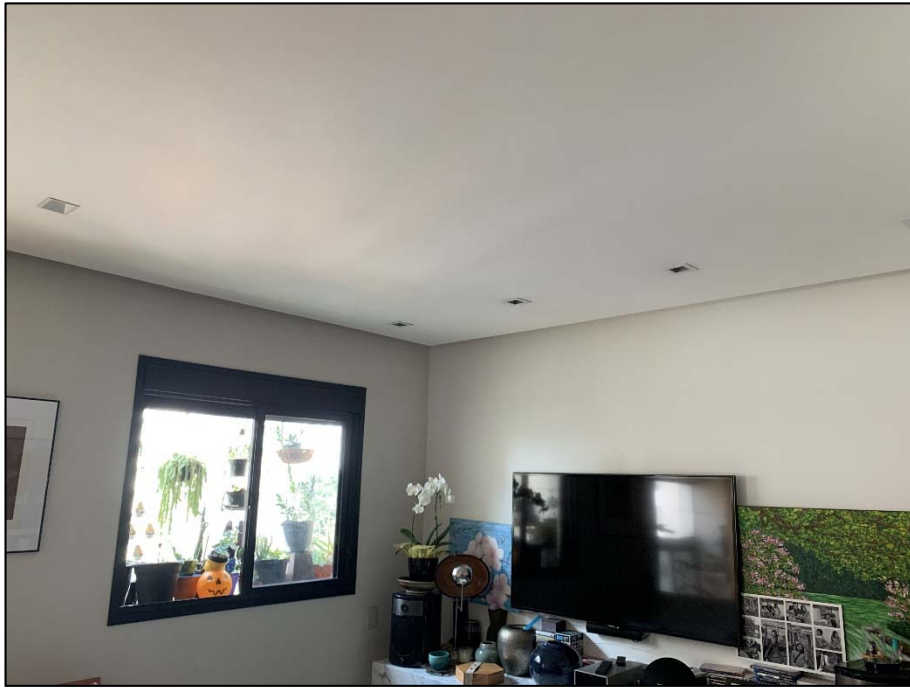


Foto 02. Arredores do imóvel avaliando.

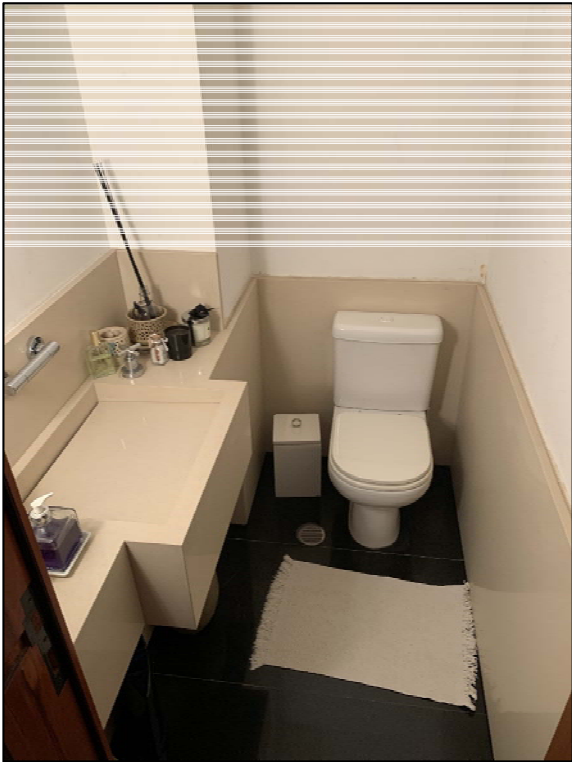
HALL DE ENTRADA



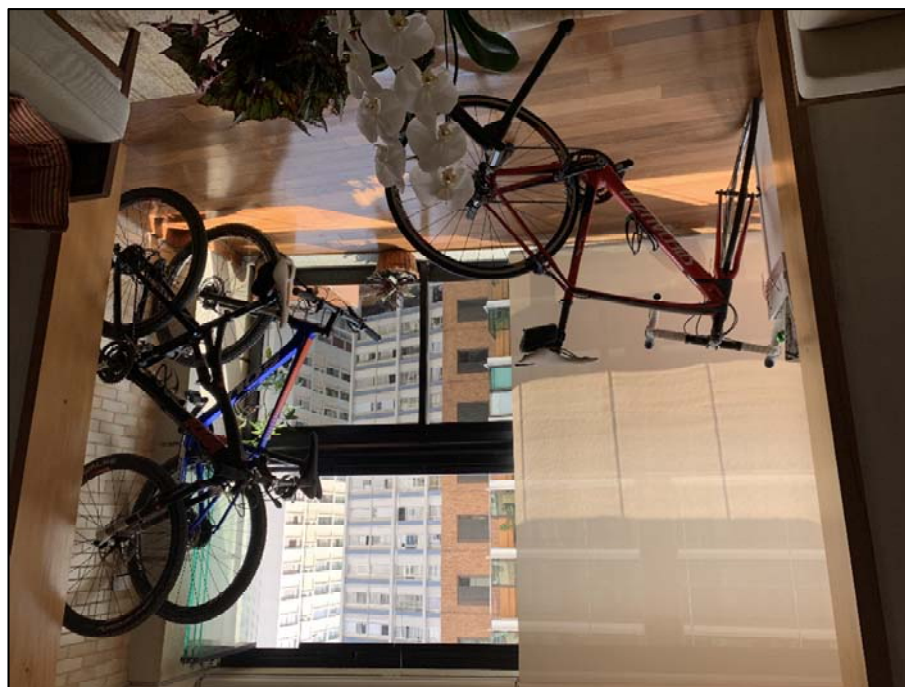
SALA



LAVABO



VARANDA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



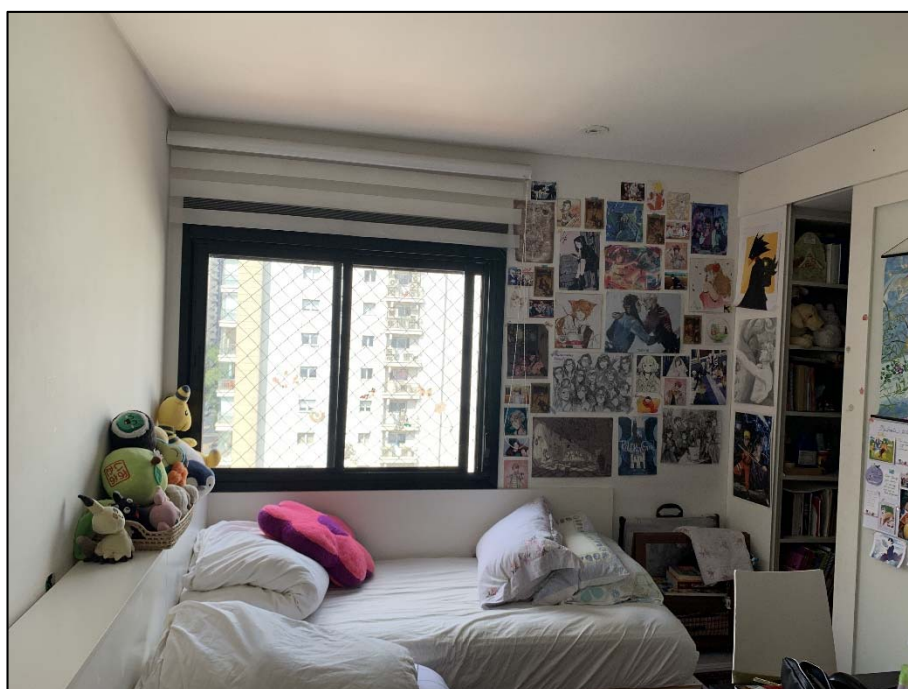
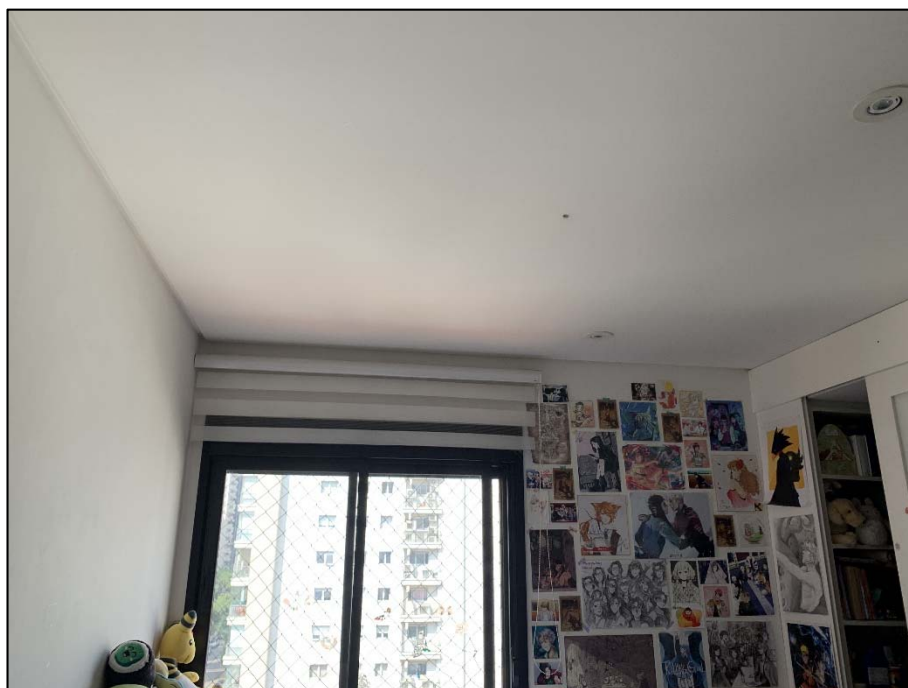
BANHEIRO DE EMPREGADA



DORMITÓRIO 01



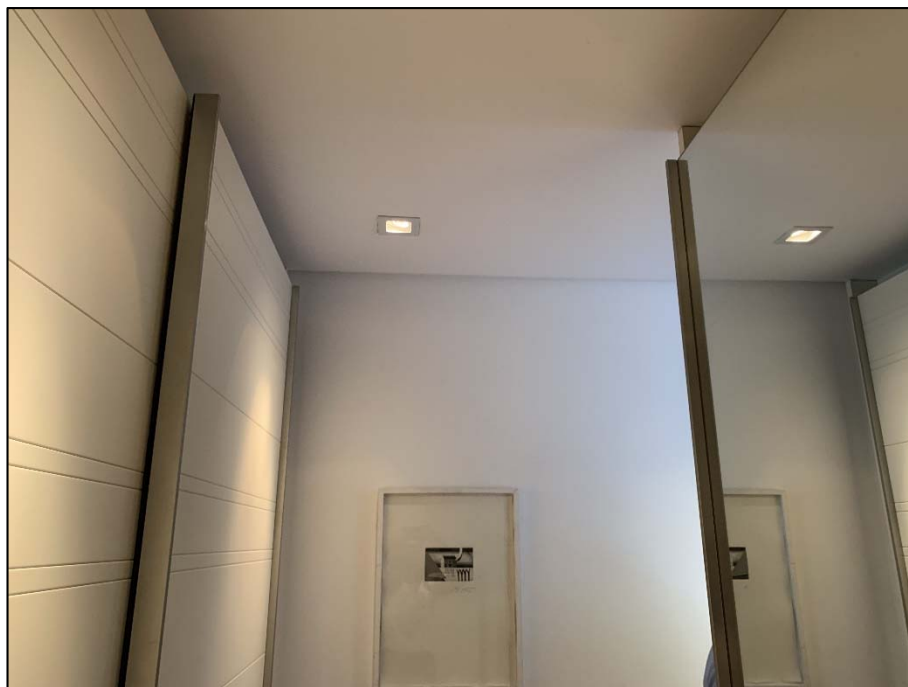
DORMITÓRIO 02



SUÍTE DO DORMITÓRIO 02



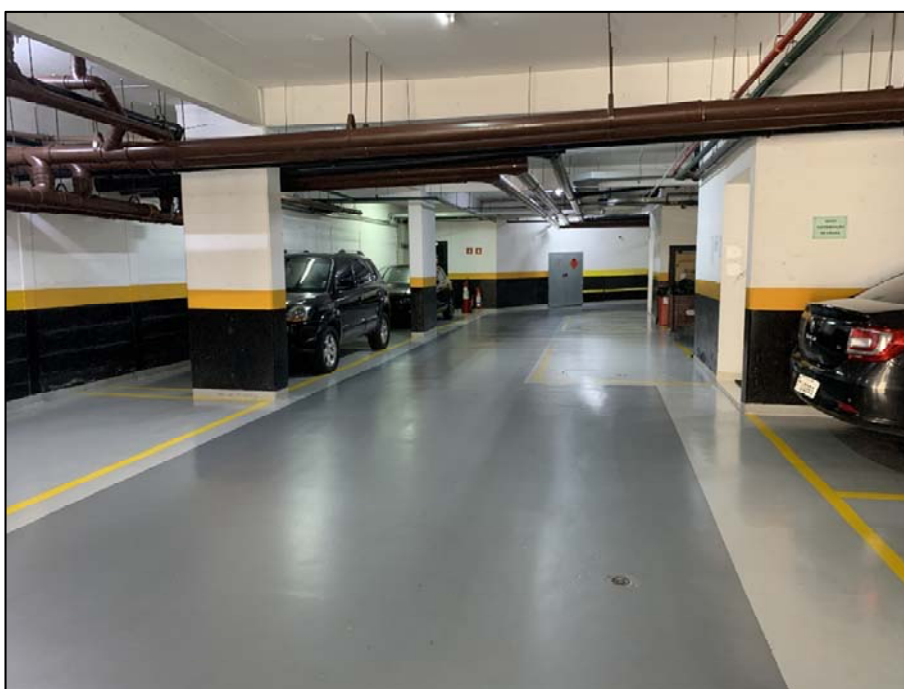
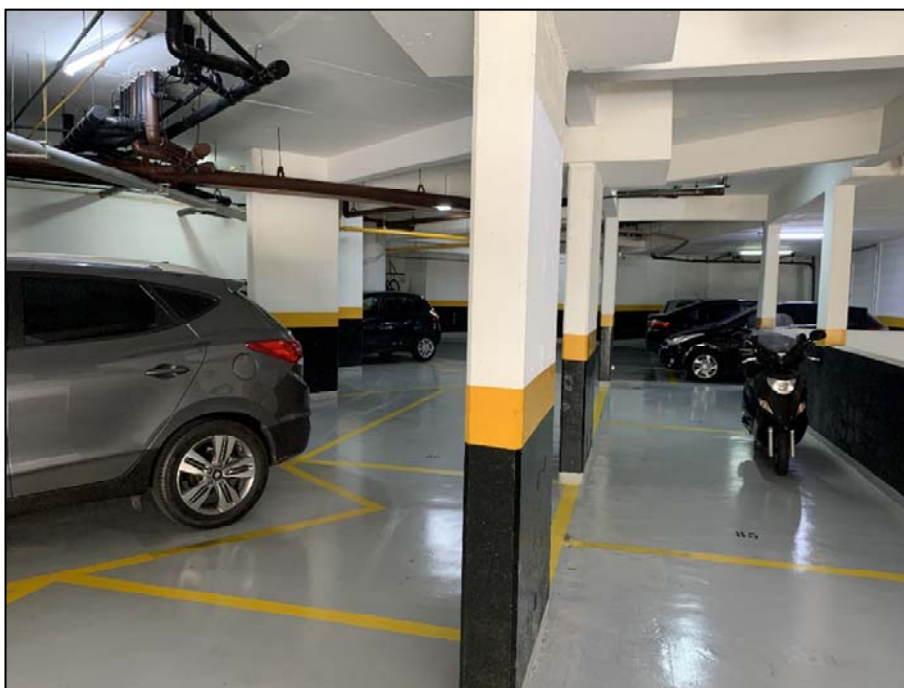
DORMITÓRIO 03



SUÍTE DO DORMITÓRIO 03

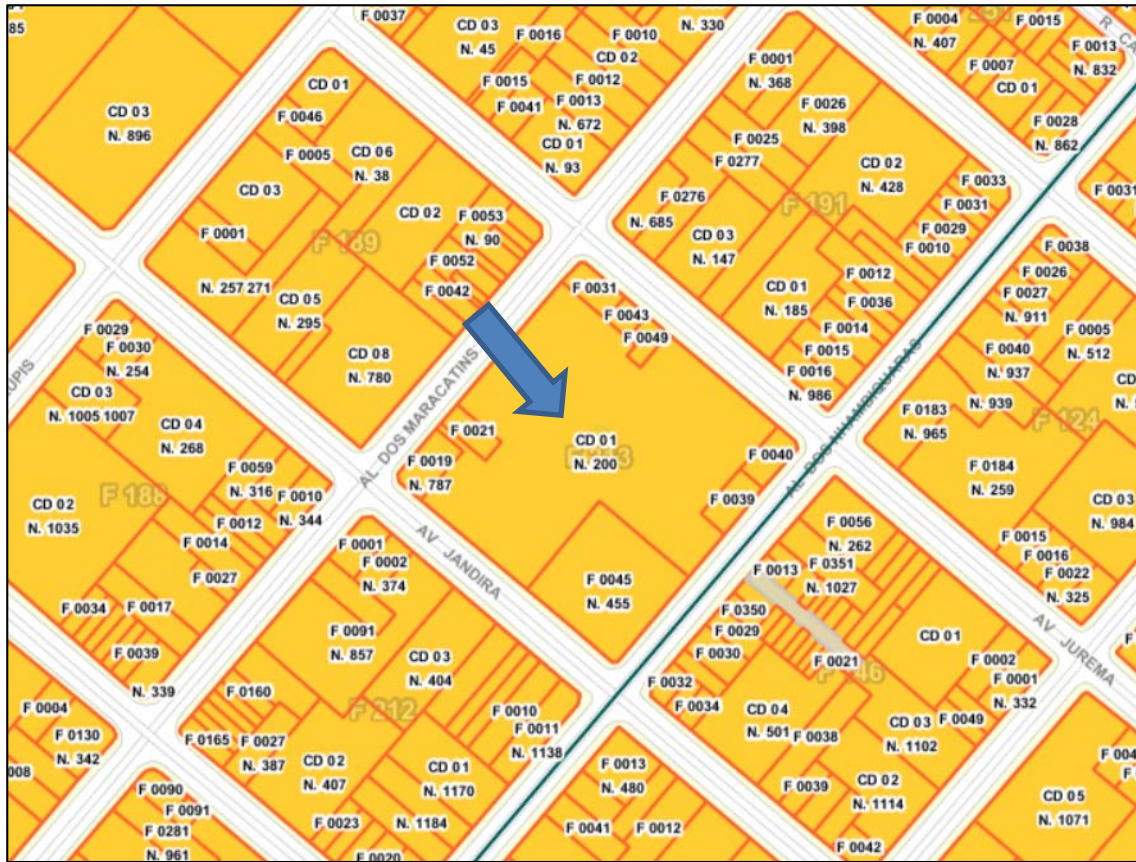


GARAGEM DO CONDOMÍNIO



ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DA QUADRA FISCAL

IMÓVEL AVALIANDO 01



IMÓVEL AVALIANDO 02

