

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



APARTAMENTO RESIDENCIAL

Rua Jaceguai, Nº 620, Apartamento 21 – 2º Andar

Edifício Jaceguai

Bela Vista

SÃO PAULO – SP

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
3.2. APARTAMENTO RESIDENCIAL	5
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	12
3.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	12
3.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA	14
3.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	14
3.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	14
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	15
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	16
4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.3.1 METODOLOGIA APLICADA	16
4.3.2 PESQUISA DE MERCADO	16
4.3.3 TRATAMENTO DE DADOS	17
4.3.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	18
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	19
6. ANEXOS	21

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n, ° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9866

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudo:** 1441023;
- **Solicitante:** Condomínio Edifício Jaceguai;
- **Objeto:** Apartamento Residencial;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Jaceguai, Nº 620, Apartamento 21 – Edifício Jaceguai – Bela Vista – São Paulo – SP;
- **Data:** Março de 2023;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR DE MERCADO
Apartamento Residencial nº 21	R\$ 300.000,00 (Trezentos mil Reais)

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da Matrícula nº. 161.652, expedida pelo 4º Oficial de registro de Imóveis de São paulo - SP. Cópia do referido documento encontra-se anexado ao final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

3.2. APARTAMENTO RESIDENCIAL

O imóvel avaliando trata-se de um Apartamento Residencial localizado na Rua Jaceguai, nº 620, Apartamento 21 – 2º Andar no Edifício Jaceguai – Bela Vista, São Paulo - SP, o apartamento possui uma área privativa de 58,20 m².

Abaixo segue memorial descritivo e fotográfico:

EDIFÍCIO JACEGUAI						
Características construtivas						
Ocupação	Uso	Número Pavimento	Nº unidades Pavimento	Idade aparente	Estado Conservação	Padrão construtivo
Apartamento	Residencial	7 pavimentos	6	50 anos	Regular/ Reparos Simples	Normal
Estrutura	Paredes Externas	Revestimentos.Externo	Esquadrias	Pavimentações	Cobertura	Outras
Laje/Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alumínio	Concreto	Alvenaria/Gesso	

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Instalações e Serviços complementares						
Porteiro eletrônico	Portaria permanente	Sistema de segurança	Sist.proteção e comb.incêndio	Elevadores	Garagem	Churrasqueira
Sim	Sim	Sim	Sim	2	Não	Não
Salão de festas	Quadra poliesportiva	Playground	Piscina	Sala de ginástica	Sauna	Outras
Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não

APARTAMENTO Nº 21						
Área privativa (m2)	Área uso comum (m2)	Área total (m2)	Nº vagas de garagem	Fração Ideal	Pavimento	Situação
58,2	10,84	69,04	0	2,59%	2º	Reparos Simples
Distribuição Arquitetônica e Revestimentos Internos						
Dependência	Pisos	Paredes	Janelas	Portas	Forros	Observações
Sala de Estar	Taco de Madeira	Pintura	Alumínio/ Vidro	Madeira	Pintura	1
Cozinha	Cerâmica	Azulejo/ Pintura	Alumínio/ Vidro	Madeira	Pintura	1
Dormitório	Taco de Madeira	Pintura	Alumínio/ Vidro	Madeira	Pintura	1
Banheiro	Cerâmica	Azulejo/ Pintura	Alumínio/ Vidro	Madeira	Pintura	2
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo/ Pintura	Alumínio/ Vidro	Alumínio	Pintura	1

O imóvel é composto por 1 sala de estar, 1 dormitório, 2 banheiros sociais, 1 área de serviço, 1 cozinha. O Edifício Jacegual no qual se localiza o avaliando, contém 1 Torre, composta por 2 elevadores; T + 7 pav = 40 aptos no total. O condomínio não disponibiliza espaço para estacionamento de veículos suficiente para todos os condôminos.

O Avaliando apresenta manifestações patológicas em grau médio, constatado devido à idade aparente do imóvel, manchas pontuais de pintura e trincas na alvenaria destacam o imóvel como estado de conservação: Regular/Reparos Simples.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

6 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

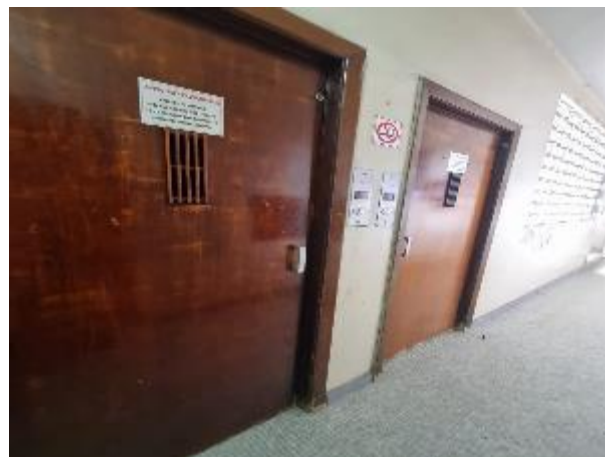
Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



VISTA/ VIA DE ACESSO



ELEVADOR



ELEVADOR



HALL

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



SALA DE ESTAR



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



DORMITÓRIO

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



BANHEIRO



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



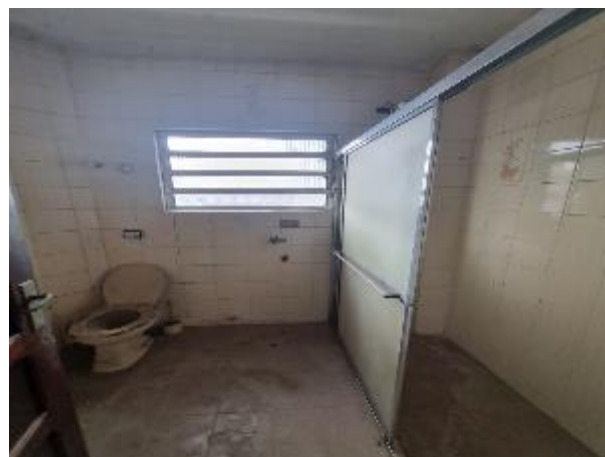
COZINHA



DORMITÓRIO



QD. DIST. ENERGIA



BANHEIRO

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua Jaceguai, 620 - Apartamento 21 – 2º Andar – Bela Vista – São Paulo - SP. As condições de acesso são favoráveis. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em via arterial que recebe pavimentação asfáltica;

Tráfego: A intensidade de tráfego é moderada no logradouro do imóvel;

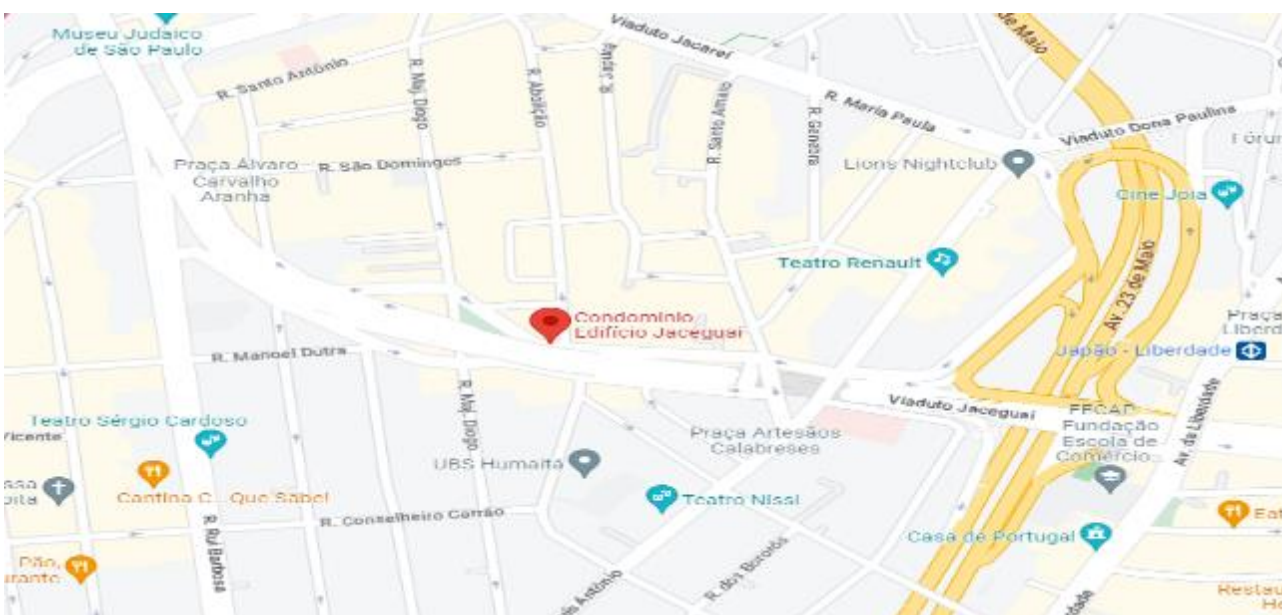
Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;



Detalhes do Acesso – Rua jaceguai



Detalhes Satélite - <https://goo.gl/maps/HLHybeRojnLP6Yn5A>



Detalhes Mapa de Localização - <https://goo.gl/maps/HLHybeRojnLP6Yn5A>

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitória | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Recife | PE
 (081) 4062-9866



São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

3.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, residencial unifamiliar e comercial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio/alto.

3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Etc;

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, a região onde se situa o imóvel apresenta boa localização, o bairro possui infraestrutura completa, com proximidade ao Viaduto Júlio de Mesquita Filho, com as Avenidas 23 de Maio e Brigadeiro Luís Antônio e com as Ruas Jardim Heloisa e Abolição, assim facilitando o acesso aos demais bairros da cidade de São Paulo.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido pela sua boa distribuição arquitetônica, estado de conservação é considerado como regular/reparos simples, padrão construtivo normal e idade aparente de 22 anos.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em curto prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.3.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2019.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.3.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada.

Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

4.3.4 Determinação do Valor de Mercado

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2019 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Março de 2023, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR (R\$)
VALOR DE MERCADO	R\$ 300.000,00 (Trezentos mil Reais)

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9866



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 1 página 16 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior
5	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

Pontuação alcançada: 14 pontos

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9866

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Tabela 2 - página 18 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1 .			

O Grau de Precisão alcançado é III.

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 07 de Março de 2023.



BRENO JARDIM KUHN

CREARS 156856

CPF 818.021.290-49

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

22

ANEXO 01**MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

23

QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Am.	Endereço	Bairro	Área (m²)	Valor (R\$)
1	Rua jaceguai	Bela Vista	40,00	R\$ 330.000,00
2	Rua jaceguai, 620	Bela Vista	62,00	R\$ 298.000,00
3	Rua jaceguai, 620	Bela Vista	63,00	R\$ 330.000,00
4	Rua jaceguai, 620	Bela Vista	64,00	R\$ 326.536,00
5	Rua jaceguai, 620	Bela Vista	50,00	R\$ 276.000,00
6	Rua jaceguai	Bela Vista	47,00	R\$ 317.998,00
7	Rua jaceguai	Bela Vista	50,00	R\$ 235.000,00
8	Rua jaceguai	Bela Vista	60,00	R\$ 425.000,00
9	Rua jaceguai	Bela Vista	41,00	R\$ 225.000,00

Am.	V. Unit R\$/m²	Padrão Const.	Conservação	Nº Quartos	Nº Banheiros	Nº Vagas	Contato
1	R\$ 8.250,00	Normal	Regular Novo	1	1	1	(11) 3251-5333
2	R\$ 4.806,45	Normal	Regular/Rep. simples	1	2	0	(11) 4020-2208
3	R\$ 5.238,10	Normal	Regular/Rep. simples	2	1	0	(11) 4020-2208
4	R\$ 5.102,13	Normal	Regular/Rep. simples	1	1	0	(11) 4020-2208
5	R\$ 5.520,00	Normal	Regular/Rep. simples	1	2	0	(11) 3584-7978
6	R\$ 6.765,91	Normal	Regular Novo	1	1	0	(11) 96948-3013
7	R\$ 4.700,00	Normal	Regular	1	1	0	(11) 94778-4833
8	R\$ 7.083,33	Normal	Regular Novo	1	1	0	(11) 95246-9576
9	R\$ 5.487,80	Normal	Regular	1	1	0	(11) 97336-0764

Am.	Link
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS330000-id-2521041942/
2	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jaceguai-republica-sao-paulo-1-quarto-62m2/zojwox
3	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jaceguai-republica-sao-paulo-2-quartos-63m2/vi57ft
4	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jaceguai-republica-sao-paulo-1-quarto-64m2/g6cl21
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-50m2-venda-RS276000-id-2544767207/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-47m2-venda-RS317998-id-2562165157/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-50m2-venda-RS235000-id-2463290074/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-60m2-venda-RS425000-id-2593862695/
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-41m2-venda-RS225000-id-2567402702/

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

25

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Construída (m²)	Atratividade
1	8.250,00	40,00	Alta
2	4.806,45	62,00	Média
3	5.238,10	63,00	Média
4	5.102,13	64,00	Média
5	5.520,00	50,00	Média
6	6.765,91	47,00	Alta
7	4.700,00	50,00	Baixa
8	7.083,33	60,00	Alta
9	5.487,80	41,00	Média

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área Construída (m²): Variável numérica que define a área construída de cada imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade: Variável qualitativa que determina a atratividade do imóvel, com base na somatória das características como o padrão construtivo, estado de conservação e números de quartos, banheiros e vagas..

Classificação:

Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3;

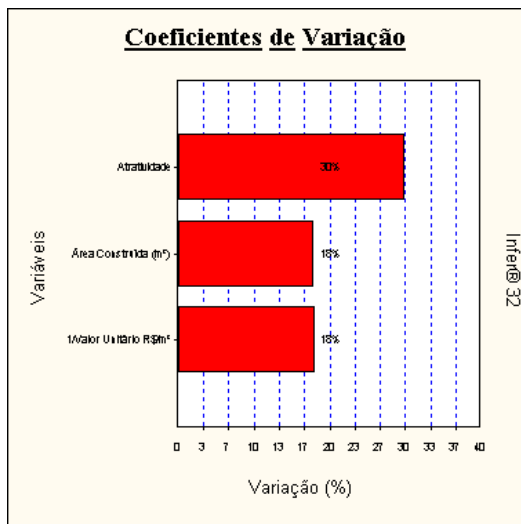
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 6
 Desvio padrão da regressão : 1,0742x10⁻⁵

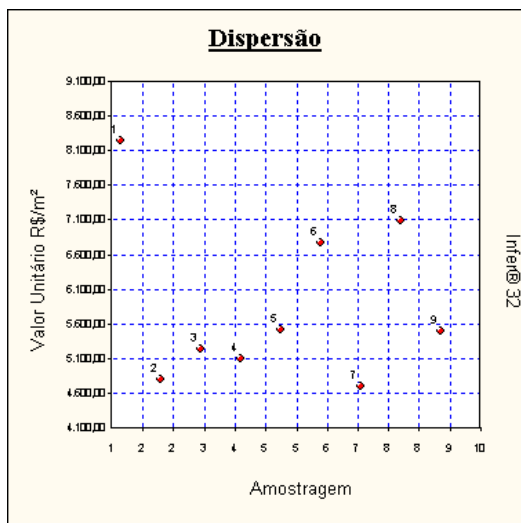
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	1,7569x10 ⁻⁴	3,1771x10 ⁻⁵	18,08%
Área Construída (m²)	53,00	9,4736	17,87%
Atratividade	2,22	0,6666	30,00%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

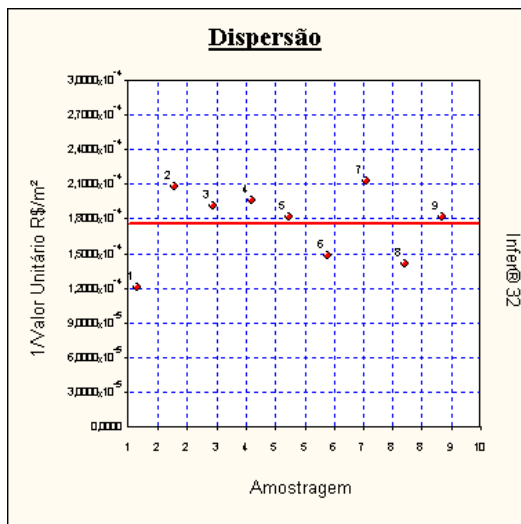


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	8.250,00	7.643,48	-606,52	-7,3517 %
2	4.806,45	5.157,84	351,39	7,3109 %
3	5.238,10	5.131,01	-107,09	-2,0445 %
4	5.102,13	5.104,45	2,32	0,0454 %
5	5.520,00	5.503,26	-16,74	-0,3032 %
6	6.765,91	7.250,10	484,19	7,1564 %
7	4.700,00	4.495,41	-204,59	-4,3530 %
8	7.083,33	6.617,60	-465,73	-6,5751 %
9	5.487,80	5.794,30	306,50	5,5851 %

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.

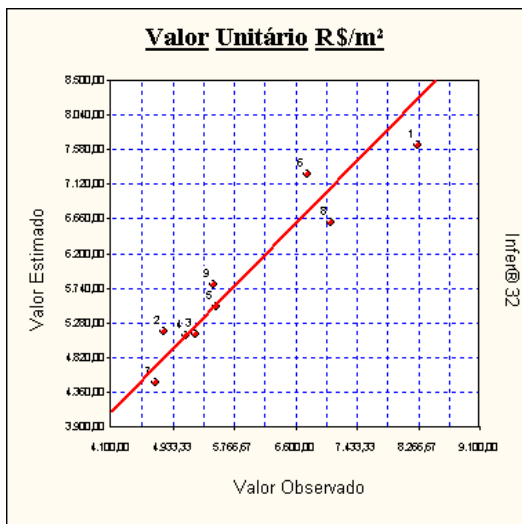


Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 2,1248 \times 10^{-4} + 1,0141 \times 10^{-6} \times [\text{Área Construída (m}^2)] - 4,0739 \times 10^{-5} \times [\text{Atratividade}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1 / (2,1248 \times 10^{-4} + 1,0141 \times 10^{-6} \times [\text{Área Construída (m}^2)] - 4,0739 \times 10^{-5} \times [\text{Atratividade}])$$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9562
 Valor t calculado : 7,998
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,447 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9143
 Coeficiente r² ajustado : 0,8857

Classificação: Correlação Fortíssima

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área Construída (m ²)
Valor Unitário R\$/m ²	1,5812x10 ⁻³	2,8590x10 ⁻⁷	0,0849
Área Construída (m ²)	477,0000	0,0849	25999,0000
Atratividade	20,0000	3,3600x10 ⁻³	1051,0000

	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	3,3600x10 ⁻³
Área Construída (m ²)	1051,0000
Atratividade	48,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	7,3830x10 ⁻⁹	2	3,6915x10 ⁻⁹	31,99
Residual	6,9243x10 ⁻¹⁰	6	1,1540x10 ⁻¹⁰	
Total	8,0754x10⁻⁹	8	1,0094x10⁻⁹	

F Calculado : 31,99

F Tabelado : 8,052 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,06%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.**Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Construída (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	1,000x10 ³⁸	1,250	-5,332
Área Construída (m ²)	1,250	1,000x10 ³⁸	-0,443
Atratividade	-5,332	-0,443	1,000x10 ³⁸

Valor t tabelado (t crítico): 2,447 (para o nível de significância de 5,00 %)



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,4398

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Construída (m²)	b1	2,529	4,5%	Sim
Atratividade	b2	-7,151	0,04%	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 3,6763x10⁻²⁴
 Momento central de 2ª ordem : 7,6937x10⁻¹¹
 Momento central de 3ª ordem : 2,0699x10⁻¹⁶
 Momento central de 4ª ordem : 2,2999x10⁻¹⁷

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,3067	0	0
Curtose	3882,4955	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

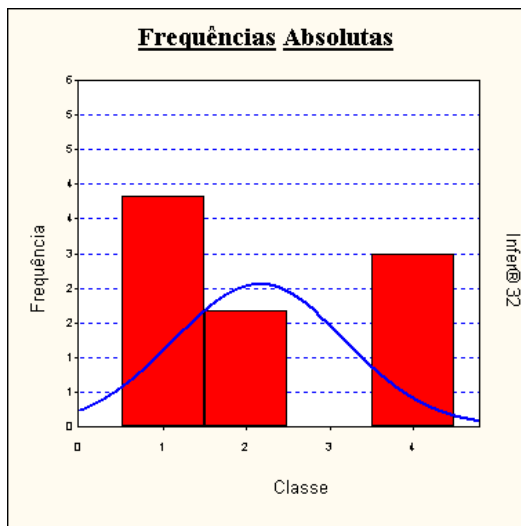
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-9,9357x10 ⁻⁶	-3,9082x10 ⁻⁶	4	44,44	-8,3054x10 ⁻⁶
2	-3,9082x10 ⁻⁶	2,1192x10 ⁻⁶	2	22,22	-2,3097x10 ⁻⁷
3	2,1192x10 ⁻⁶	8,1468x10 ⁻⁶	0	0,00	0,0000
4	8,1468x10 ⁻⁶	1,4174x10 ⁻⁵	3	33,33	1,1227x10 ⁻⁵



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

Histograma



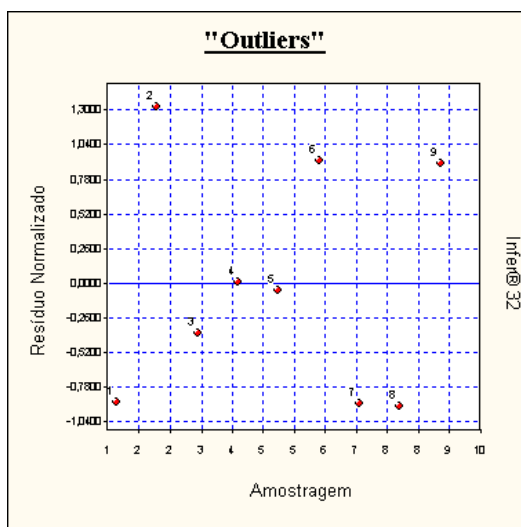
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.



Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
 Número de elementos negativos . : 5
 Número de sequências : 8
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 2,2089
 Limite superior . : 1,4860
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

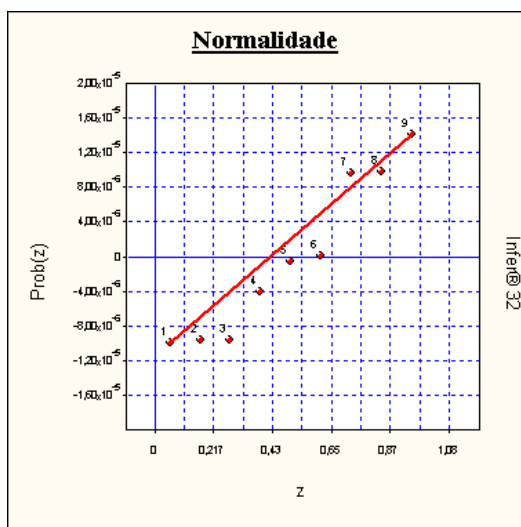
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GOMES DOS ANJOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23404013204. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1087121-79.2019.8.26.0100 e código EFE0FA0.

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5808
 (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

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) 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.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Construída (m²)	40,00	64,00	58,20
Atratividade	Baixa	Alta	Média

Nenhuma característica do Apartamento Residencial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Construída (m²) = 58,20
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Apartamento Residencial = R\$/m²
5.262,44

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 1 / (2,1248 \times 10^{-4} + 1,0141 \times 10^{-6} \times [Área\ Construída\ (m^2)] - 4,0739 \times 10^{-5} \times [Atratividade])$

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

Mínimo: R\$/m² 5.098,57

Máximo: R\$/m² 5.437,20

Para uma Área de m² 58,2, teremos:

Valor Justo de Mercado obtido = R\$ 306.274,06

Valor Justo de Mercado mínimo = R\$ 296.736,59

Valor Justo de Mercado máximo = R\$ 316.444,98

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Construída (m ²)	40,00	64,00	58,20	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Baixa	Alta	Média	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Construída (m ²)	5.828,55	5.104,45	5.262,44
Atratividade	4.333,42	6.698,51	5.262,44

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Construída (m ²)	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da Variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Construída (m ²)	5.179,30	5.348,29	168,99	3,21 %
Atratividade	5.211,64	5.314,25	102,61	1,95 %
E(Valor Unitário R\$/m ²)	4.838,98	5.767,12	928,14	17,50 %
Valor estimado	5.098,57	5.437,20	338,63	6,43 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

37

ANEXO 02**DOCUMENTAÇÃO LEGAL**

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635


Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9866


fls. 15



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:



1407148

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **161.652** ficha: **01**

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 15 de maio de 2003

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO JACEGUAY, situado na Rua Jaceguai nº 620 (entrada principal), no 17º Subdistrito - Bela Vista, com a área útil de 58,20m², área comum de 10,84m², correspondendo-lhe a quota parte ideal no terreno de 2,59353%.

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIAS: MARIA IGNACIA BELFORT e MERCEDES BELFORT, brasileiras, solteiras, maiores, do lar, domiciliadas nesta Capital, na Rua Jaceguai nº 620, ap. 21, 2º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 76.189, feita em 17 de agosto de 1970, neste Registro. *(Matrícula aberta de Ofício)*

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula.