

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

Proc. 1001650-43.2018

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FORO
DA COMARCA DE DIADEMA

PROCESSO 1001650-43.2018.8.26.0161

SERGIO ANTONIO DE BORTOLI,

engenheiro, registrado no CREA sob número 143.632/D, inscrito no IBAPE como Membro Titular nº 1185, perito nomeado nos autos do processo proposto por **CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN MARINO I**, em face de **SILVIO LUIS ALCAZAR PERES E OUTRO**, em curso perante este MM. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

<u>ÍNDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
1. Preliminares	3
2. Vistoria	3
2.1 Informações da Região	4
2.2 Pontos Positivos da Região	5
2.3 Pontos Negativos da Região	5
2.4 Caracterização do Terreno	5
2.5 Caracterização das Edificações e Benfeitorias	5
3. Diagnóstico do Mercado	6
4. Metodologia Empregada	7
4.1. Procedimentos Avaliatórios	7
4.2. Critério Adotado	9
4.3. Grau de Fundamentação e Grau de Precisão	9
5. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados	10
6. Determinação do Valor do Bem	10
7. Conclusão	11
8. Termo de Encerramento	11
 Anexos	
Anexo I	Localização do Imóvel
Anexo II	Pesquisa de Valores
Anexo III	Tratamento de Dados
Anexo IV	Fotografias do Imóvel Avaliando
Anexo V	Fotografias dos Elementos Comparativos

1. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel localizado na Rua Pau do Café, 977, apartamento 31, Bloco 11, objeto da matrícula de número 39.594 do livro nº 2 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Diadema, parcialmente descrita a seguir.

“IMÓVEL: Apartamento nº 31, do bloco 11, localizado no 3º andar do Conjunto Residencial San Marino I, sito à Rua Pau do Café, nº 977 com uma área útil de 48,7890 m², área comum de 36, 9130 m²; com uma área total de 85,7020 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0.37181% ,com direito a uma (1) vaga no estacionamento localizado no terreno.”

2. VISTORIA

A diligência com objetivo de vistoriar o apartamento avaliando ocorreu no dia 04/04/2019 e contou com a presença da atual moradora e locatária do imóvel, Sra. Priscila Ferreira Barbosa, que prestou toda assistência necessária para a realização dos trabalhos.

Nesta oportunidade foi realizada a vistoria interna do imóvel, onde foi possível constatar seu padrão construtivo e atual estado de conservação.

Em seguida foi realizada uma vistoria das áreas comuns do condomínio, com o devido registro de imagens acostadas no Anexo IV. Importante salientar que a atual entrada do Condomínio San Marino I, se dá pela Rua Bach 168.

Posteriormente, foi realizada pesquisa de mercado com o objetivo de coletar elementos comparativos a serem utilizados no modelo estatístico, para determinação do valor do bem.

2.1. Informações da Região

Diadema integra a Região Metropolitana de São Paulo e está inserida na região do Grande ABCD, composta por sete cidades. Distante 17 Km do marco zero da capital do estado, localizado na Praça da Sé, Diadema tem 30,7 Km², o que representa 4,94% de todo o território do ABCD paulista e 0,01% do território estadual.

O Município é composto pelos seguintes bairros: Eldorado (5,815 Km²), Centro (3,816 Km²), Piraporinha (2,956 Km²), Conceição (2,792 Km²), Taboão (2,407 Km²), Casa Grande (2,402 Km²), Serraria (2,229 Km²), Canhema (1,927 Km²), Campanário (1,817 Km²), Vila Nogueira (1,507 Km²) e Inamar (1,139 Km²).

A altitude predominante gira em torno de 700 a 800 metros, possuindo relevo acidentado, com pequenas colinas e marrotes alongados e poucas áreas planas.

Diadema possui em média, 10m² de área verde por habitante. A maior parte das áreas verdes, no entanto, está concentrada ao sul do Município, dentro da área delimitada como de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM). Assim, os demais bairros apresentam índices inferiores, que variam desde 1m² em Casa Grande a 6m² no Centro.

Seu clima possui duas estações bem definidas a saber: Verão pouco quente e chuvoso e inverno ameno e subseco. As temperaturas médias giram em torno de 25°C graus.

O índice pluviométrico médio é de aproximadamente 1.400 a 1.500 mm por ano. A maior parte da rede hidrográfica está orientada para noroeste do Estado de São Paulo, em direção à calha do Tietê.

A região possui ruas e avenidas asfaltadas e conta com energia elétrica, telefone, água e esgoto, linhas de ônibus, hospitais, escolas, comércio e etc.

O Jardim Arco Íris está localizado às margens da Rodovia dos Imigrantes, sendo dividido pela mesma. Possui um comércio de porte médio, sendo as principais vias de acesso as Avenidas Dona Ruyce Ferraz Alvim e a própria Rodovia dos Imigrantes.

2.2. Pontos Positivos da Região

Proximidade de várias vias de acesso aos bairros vizinhos, fácil e razoável acesso ao transporte público, comércio diversificado e popular, constituem-se como principais pontos positivos do bairro.

2.3. Pontos Negativos da Região

Poucas áreas verdes e de lazer, insegurança e poluição, característica de grandes centros urbanos, são fatores negativos. Crescimento desordenado no entorno com terrenos ocupados ilegalmente e moradias implantadas sem a infraestrutura necessária.

2.4. Caracterização do terreno

O condomínio foi edificado em terreno regular, com topografia original em declive tendo sido parcialmente terraplanado para construção dos seus edifícios.

2.5. Caracterização das construções

Segundo informações colhidas por ocasião da vistoria, o condomínio tem cerca de 17 anos. É constituído por 13 blocos com cinco andares cada, quatro apartamentos por andar, incluindo o andar térreo. Os blocos não possuem elevadores e as vagas de garagem são todas descobertas.

O condomínio possui em suas áreas comuns, salão de festas, “play-ground”, quadra esportiva, salão de jogos e churrasqueiras.

O atual estado de conservação de todas estas áreas comuns descritas acima é apenas razoável. Segundo informações coletadas na vistoria, a inadimplência do condomínio é muita alta, o que dificulta a sua conservação.

O apartamento avaliando localiza-se no 3º andar do Bloco 11 e possui dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro, com direito a uma vaga de garagem descoberta.

O padrão construtivo é regular para uma habitação de caráter popular, e o estado de conservação do imóvel avaliado pode ser considerado bom.

Tudo o que foi relatado acima poderá ser melhor observado nas fotos acostadas no anexo IV.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A amostragem coletada do mercado imobiliário acostada no anexo II deste trabalho consta de apartamentos localizados dentro do próprio condomínio, do condomínio vizinho, que possui características construtivas semelhantes e no Centro do município.

Em razão do grande número de novos condomínios residenciais populares lançados recentemente em Diadema, muitos deles dentro do programa “Minha Casa Minha Vida”, e também devido à crise econômica que o país atravessa, o mercado imobiliário para imóveis semelhantes ao avaliando experimentou pequena queda nos últimos 12 meses.

Observou-se também na pesquisa de mercado efetuada grande oferta de imóveis semelhantes disponíveis para venda na região.

4. METODOLOGIA EMPREGADA

Todos os critérios adotados na elaboração da presente avaliação estão em consonância com as Normas de Avaliação e publicações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), normas técnicas de “Avaliação de Imóveis Urbanos” - NBR-14.653/ABNT, bem como, na análise das informações obtidas no mercado imobiliário local.

De acordo com o item 8.1.1 da norma NBR 14.653 – parte 1, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

4.1. Procedimentos Avaliatórios.

Os procedimentos Avaliatórios usuais, em conformidade com os itens 8.2, 8.3 e 8.4 da citada norma, estão descritos a seguir:

a) Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Este método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através de coleta de dados de mercado e pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializadas, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou negociados recentemente.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado “Homogeneização de Valores”.

Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir a discrepância, dos elementos comparativos, através de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O resultado comparativo de dados de mercado produz o melhor resultado devido ao cotejamento direto com o mercado, evitando processos indiretos ou involutivos.

b) Método Evolutivo

Método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentados ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio de cálculo de fator de comercialização.

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o Evolutivo é particularmente aplicável quando a propriedade avaliada compreende benfeitorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades similares no mercado. Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado através do método comparativo direto de dados do mercado, o valor da benfeitoria por meio do método da quantificação do custo e aplicando-se sobre este, o fator de comercialização.

c) Método da Quantificação do Custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

d) Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

e) Método da Remuneração de Capital

Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel. É aplicado no caso de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

f) Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

4.2. Critério Adotado

Dado às características do imóvel e da disponibilidade de dados ofertados no mercado, optou-se pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

A análise da pesquisa constante do Anexo II foi efetuada considerando-se as seguintes homogeneizações:

- 1 – Desconto de 05 % (cinco por cento) nas ofertas para compensação das superestimativas comuns ao mercado imobiliário.
- 2 - Consideração das diferenças referentes ao padrão construtivo, idade aparente e localização entre as amostras através de variável dicotômica.
- 3 – Consideração das diferenças de área construída entre as amostras através de variável quantitativa.
- 4 – As variáveis, número de dormitórios, de banheiros e vagas de garagem não foram utilizadas na elaboração do modelo matemático, pois são idênticas para todos os elementos comparativos.

4.3. Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

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. O presente trabalho está classificado como **Grau de Fundamentação II**, conforme tabela 1 do item 9.2.1 da norma ABNT NBR 14.653-2: 2004. Conforme tabela III do item 9.2.2 da mesma norma, está classificado como **Grau de Precisão III** (Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa $\leq 30\%$).

5. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período da pesquisa: de 05/04/2019 a 30/04/2019– Ref.: ao Anexo II.

Tratamento dos dados: estatística inferencial – Ref.: ao Anexo III.

Número de dados de mercado utilizados igual a 23 apartamentos.

Classificação do Imóvel:

- a) Quanto ao uso: Residencial
- b) Quanto ao tipo: Apartamento
- c) Quanto ao agrupamento: Prédio de apartamentos

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.

Depois de analisados os elementos comparativos do Anexo II, utilizando a inferência estatística no Anexo III, obtivemos o valor médio do imóvel igual a **R\$188.739,40**, de acordo com o modelo matemático apresentado a seguir:

Valor c/ fator de oferta = $1 / (7,7865883e-06 + -5,7549603e-07 * \text{Padrão} + -3,9196339e-08 * \text{ÁreaConstruida} + -4,7512205e-07 * \text{Idade} + -9,7710421e-07 * \text{Localização})$

Onde:

Valor c/ fator de oferta= valor do imóvel

Padrão = padrão construtivo: (0 = inferior, 1 = superior)

Área Construída = área útil do apartamento: (**48,8 m²**)

Idade = Idade aparente/estado de conservação: (**0=regular**, 1=melhor)

Localização = localização do imóvel: (**0=regular**, 1=melhor)

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

Proc. 1001650-43.2018

7. CONCLUSÃO

O **valor médio de mercado** do imóvel identificado no item 01 deste trabalho, em maio de 2019, em números redondos, é igual a **R\$188.740,00** (cento e oitenta e oito mil e setecentos e quarenta reais).

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho é constituído de 11 folhas e cinco anexos, tendo sido digitalizado por este signatário em formato PDF na presente data.

São Paulo, 13 de maio de 2019



Sergio Antonio De Bortoli
Perito Judicial

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

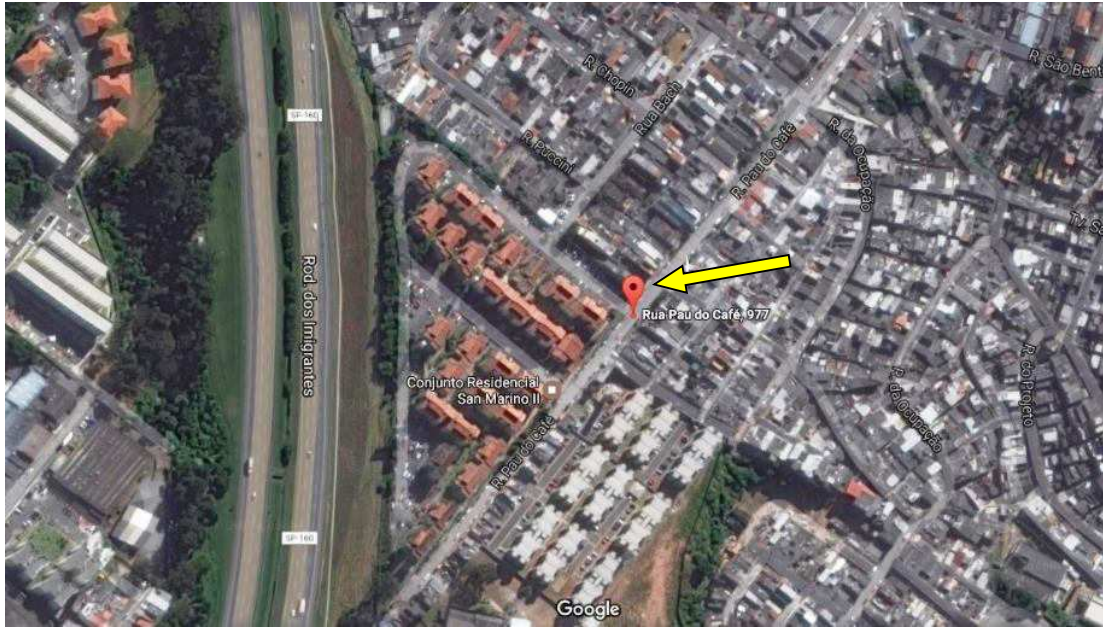
Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

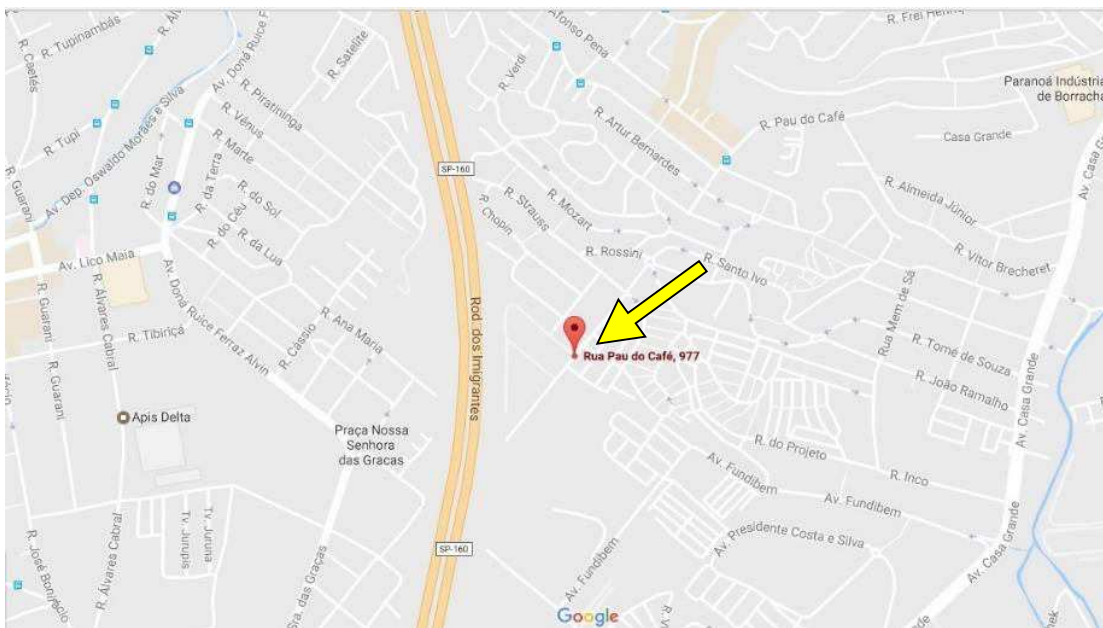
Proc. 1001650-43.2018

ANEXO I

Localização do Imóvel



Rua Pau do Café, 977, Diadema



Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

Proc. 1001650-43.2018

ANEXO II

Pesquisa de Valores

Eng. Sergio Antonio De Bortoli**CREA 060.143.6320****Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185****Proc. 1001650-43.2018**

Endereço / Obs	Fonte	Valor de Venda	Valor d/ fator de oferta	Área Construída	Idade	Lcalização	Padrão
Rua Bach 168- Condominio San Marino I	Leros Imóveis tel. 23457114 Corretor Sdnei	170.000,00	161.500,00	48,0	0	0	0
Rua Bach 168- Condominio San Marino I	Ita Imóveis tel.55621966 Corretora Sonia	185.000,00	175.750,00	48,0	0	0	0
Rua Bach 168- Condominio San Marino I	Vanessa Jesus Souza Imóveis tel. 989137323 Corretora Vanessa	185.000,00	175.750,00	48,0	0	0	0
Rua Pau do Café 917 Condominio San Marino II	Gisele Imóveis tel. 45529111 Corretor Samir	190.000,00	180.500,00	48,0	0	0	1
Rua Pau do Café 917 Condominio San Marino II	Atrios Negocios Imob. Tel. 39071671 Corretora Eunice	192.000,00	182.400,00	48,0	0	0	1
Rua Pau do Café 917- Condominio San Marino II	Tatibana Imóveis tel. 23819415 Corretor Jelson	195.000,00	185.250,00	48,0	0	0	1
Rua Pau do Café 917 Condominio San Marino II	Vanessa Jesus Souza Imóveis tel. 989137323 Corretora Vanessa	197.000,00	187.150,00	48,0	1	0	1
Rua Pau do Café 917- Condominio San Marino II	Shangrilar Imóveis tel.40752400 Corretor Pedro cel.940091838	200.000,00	190.000,00	48,0	0	0	1
Rua Pau do Café 917- Condominio San Marino II	Guaira Imóveis tel. 41267300 Corretora Suzana	200.000,00	190.000,00	48,0	0	0	1
Rua Bach 168- Condominio San Marino I	Guaira Imóveis tel. 41267300 Corretora Suzana	207.000,00	196.650,00	48,0	0	0	1
Rua Pau do Café 917- Condominio San Marino II	Shangrilar Imóveis tel.40752400 Corretor Pedro cel.940091838	210.000,00	199.500,00	48,0	1	0	1
Rua Bach 168- Condominio San Marino I	Guaira Imóveis tel. 41267300 Corretora Suzana	210.000,00	199.500,00	48,0	1	0	0
Avenida 7 de Setembro, 299, 3º andar, Centro	Lafayette Imóveis tel 34254766 corretor Barbosa	210.000,00	199.500,00	48,0	0	1	0
Rua Pau do Café 917- Condominio San Marino II	Shangrilar Imóveis tel.40752400 Corretor Pedro cel.940091838	220.000,00	209.000,00	48,0	1	0	1
Rua Pau do Café 917- Condominio San Marino II	Guaira Imóveis tel. 41267300 Corretora Suzana	220.000,00	209.000,00	48,0	1	0	1
Rua Coimbra, 324, 2º andar, Centro, Diadema	Valquíria Teixeira Pereira tel. 967805519 (corretora autonoma)	220.000,00	209.000,00	51,0	1	1	0
Avenida Alda, 1550, 3º andar, Centro, Diadema	Diego Nascimento Freitas de Oliveira tel 965577592 (corretor autonomo)	223.000,00	211.850,00	54,0	0	1	0
Rua Santo Antonio, 219, 18º andar, Centro, Diadema	Acon Imóveis tel. 49301515 corretor Jonathan	260.000,00	247.000,00	56,0	0	1	1
Rua Santo Antonio, 125, 12º andar, Centro, Diadema	Biachi Assessoria Imobiliaria tel. 40595669 corretor Pierre	280.000,00	266.000,00	50,0	1	1	1
Rua Santo Antonio, 125, 11º andar, Centro, Diadema	Acon Imóveis tel. 49301515 corretor Jonathan	280.000,00	266.000,00	50,0	1	1	1
Rua Santo Antonio, 171, 14º andar, Centro, Diadema	PHD Imóveis tel.43322222 corretor Marcelo	285.000,00	270.750,00	64,0	0	1	1
Rua Santo Antonio, 125, 14º andar, Centro, Diadema	Naf Negócios Imobiliarios tel. 41267300 corretora Luana	290.000,00	275.500,00	50,0	1	1	1
Rua Santo Antonio, 125, 5º andar, Centro, Diadema	Naf Negócios Imobiliarios tel. 41267300 corretora Luana	300.000,00	285.000,00	50,0	1	1	1

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

Proc. 1001650-43.2018

A N E X O III

Tratamento de Dados

Eng. Sergio Antonio De Bortoli**CREA 060.143.6320****Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185****Proc. 1001650-43.2018****Data de referência:**

10/05/2019 20:59:18

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 23
- Número de dados considerados: 23

Resultados Estatísticos:**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,956386
- Coeficiente de determinação: 0,914674
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,895712
- Fisher-Snedecor: 48,24
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,929907

Normalidade dos resíduos

- 78% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 86% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Padrão	x	-4,87	0,01	12,30 %
• Área Construída	x	-2,00	6,06	1,31 %
• Idade	x	-4,01	0,08	10,40 %
• Lcalização	x	-6,64	0,01	23,00 %
• Valor c/ fator de oferta	1/y			

Valor c/ fator de oferta = $1 / (7,7865883e-06 + -5,7549603e-07 * \text{Padrão} + -3,9196339e-08 * \text{ÁreaConstruída} + -4,7512205e-07 * \text{Idade} + -9,7710421e-07 * \text{Lcalização})$

Data de referência:

10/05/2019 20:59:45

Informações complementares:

Endereço:

Complemento:

Município:

UF:

Dados do imóvel avaliado:

- Padrão 1,00
- Área Construída 48,80
- Idade 0,00
- Lcalização 0,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor c/ fator de oferta Médio: 188.739,40
- Valor c/ fator de oferta Mínimo: 184.717,20
- Valor c/ fator de oferta Máximo: 192.940,66

Precisão: Grau III

Valor c/ fator de oferta = $1 / (7,7865883e-06 + -5,7549603e-07 * \text{Padrão} + -3,9196339e-08 * \text{ÁreaConstruída} + -4,7512205e-07 * \text{Idade} + -9,7710421e-07 * \text{Lcalização})$

Eng. Sergio Antonio De Bortoli**CREA 060.143.6320****Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185****Proc. 1001650-43.2018****MODELO: Apartamento em Diadema****Data: 10/05/2019****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 23	Total	: 5
Utilizados	: 23	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 18

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,95639
Determinação	: 0,91467
Ajustado	: 0,89571

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00000

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 48,23861
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,52379
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	78
-1,64 a +1,64	90	86
-1,96 a +1,96	95	95

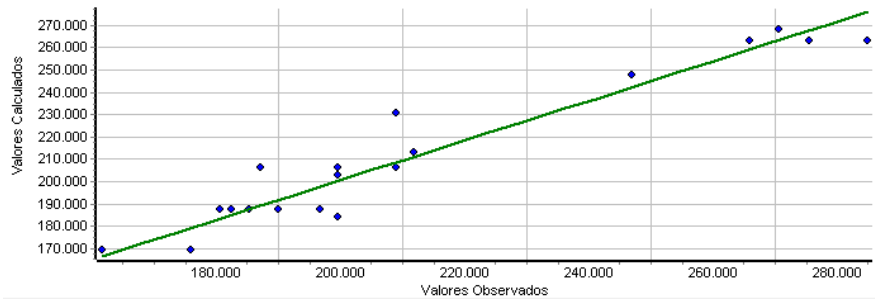
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000008 + -0,000001 * X_1 + -0,000000 * X_2 + -0,000000 * X_3 + -0,000001 * X_4)$$

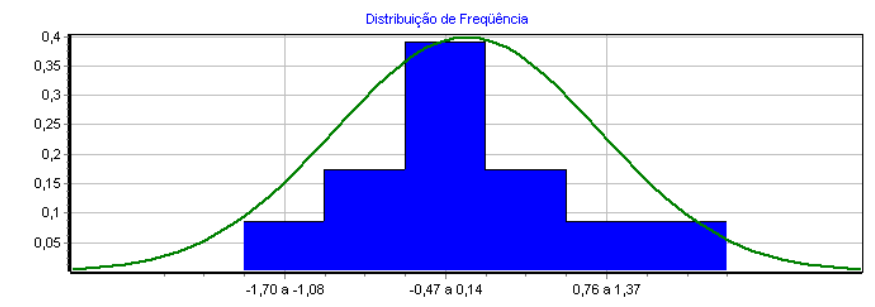
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média	: 211850,00
Variância Total	: 29948560000,00
Variância	: 1302111304,35
Desvio Padrão	: 36084,78
	Coefic. Aderência : 0,92991
	Variância Residual : 2099171760,47
	Variância : 116620653,36
	Desvio Padrão : 10799,10

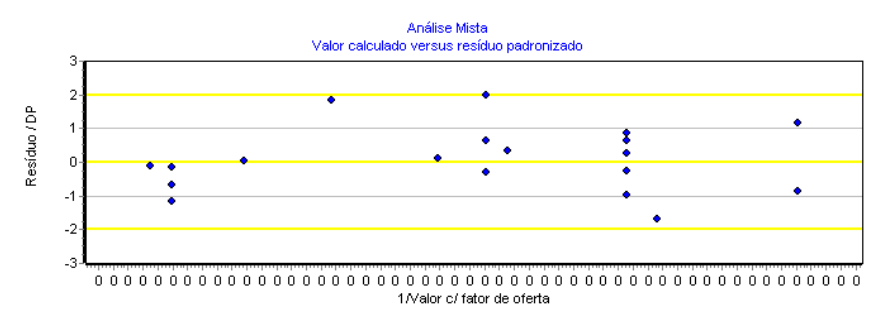
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



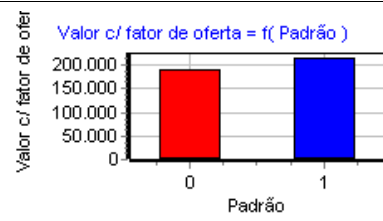
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

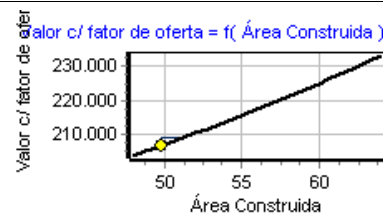
X₁ Padrão

Importada do excel
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 12,30 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



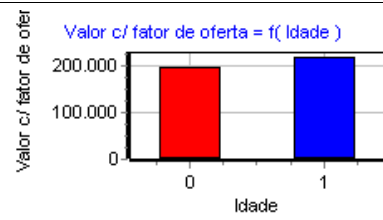
X₂ Área Construída

Importada do excel
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 48,00 a 64,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,31 % na estimativa



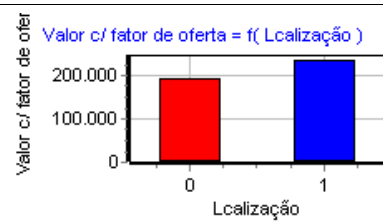
X₃ Idade

Importada do excel
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 10,40 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ Lcalização

Importada do excel
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 23,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Valor c/ fator de oferta

Importada do excel
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 161500,00 a 285000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89571)
X ₁ Padrão	x	-4,87185	0,01	0,77092
X ₂ Área Construída	x	-2,00156	6,06	0,87921
X ₃ Idade	x	-4,01249	0,08	0,81283
X ₄ Localização	x	-6,64106	0,01	0,65912

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Padrão	Área Construída	Idade	Localização	Valor c/ fator de oferta
X ₁	x		17	38	72	75
X ₂	x	9		56	3	43
X ₃	x	20	-16		42	69
X ₄	x	-5	61	20		84
Y	1/y	-40	-56	-48	-80	

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

Proc. 1001650-43.2018

ANEXO IV

Fotografias do Imóvel



Portaria



Portaria e acesso ao estacionamento



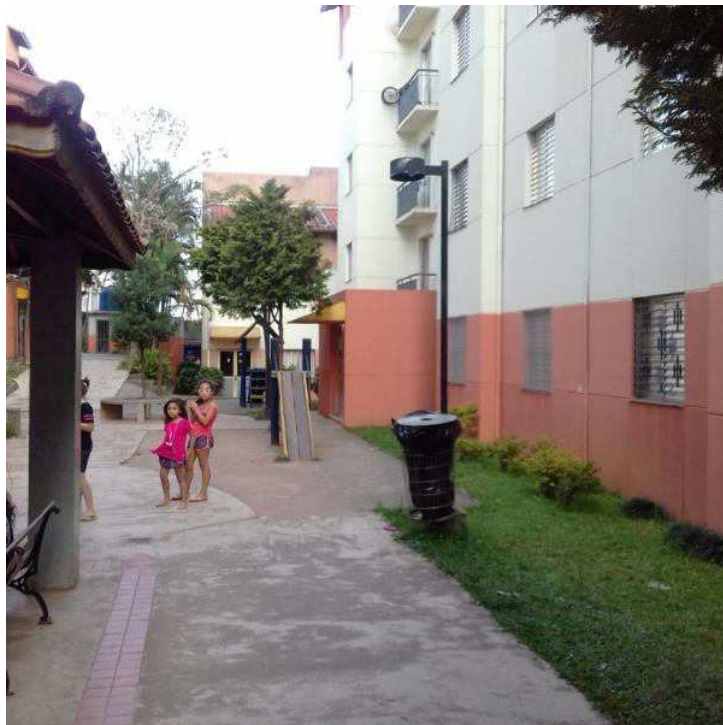
Vista condomínio e estacionamento



Vista geral condomínio



Portão entrada



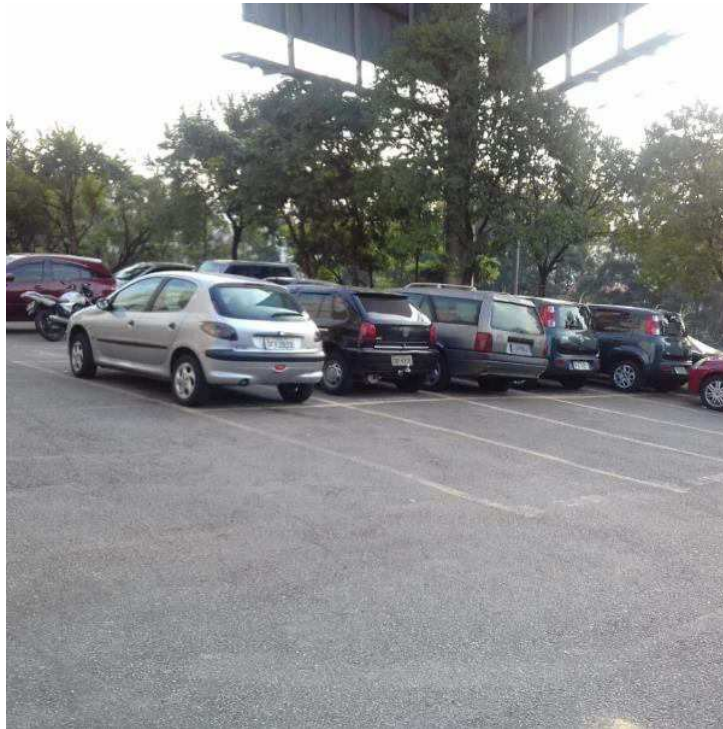
Playground



Playground outra vista



Condomínio vista geral com estacionamento



Estacionamento outra vista



Entrada salão de festas



Cozinha do salão de festas



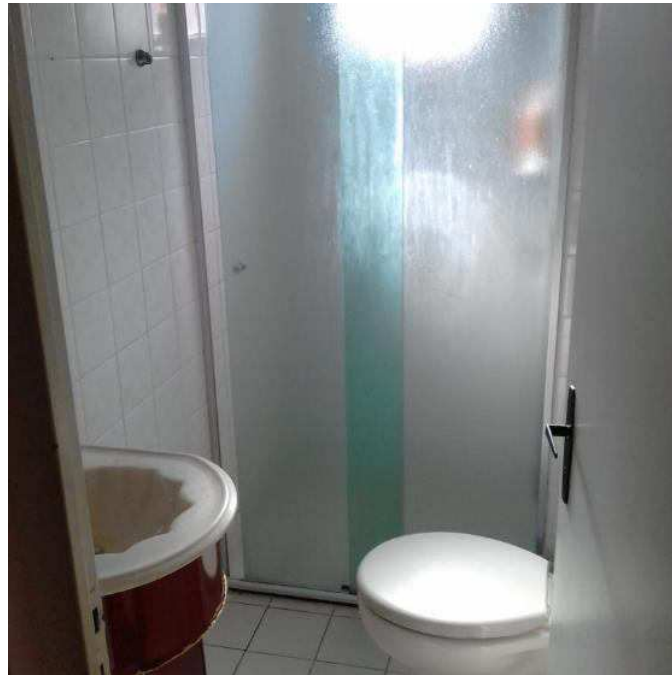
Salão de festas



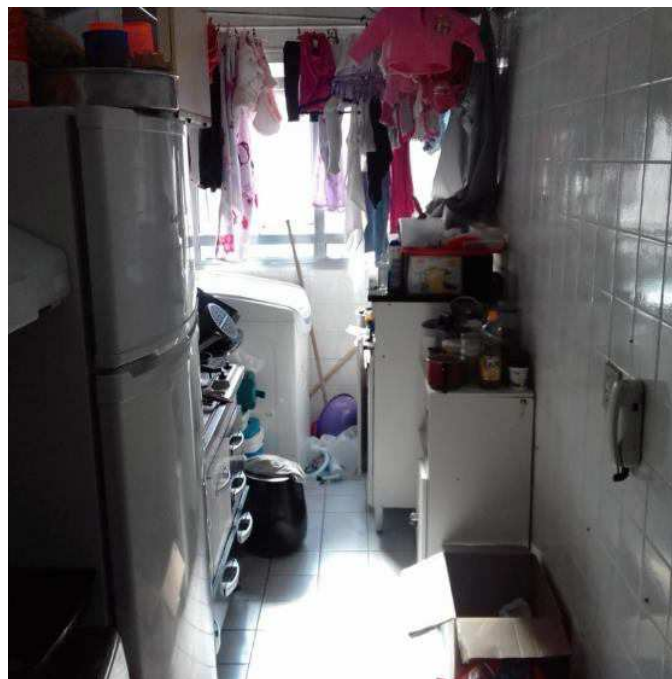
Área externa salão de festas com churrasqueira



Quadra esportiva



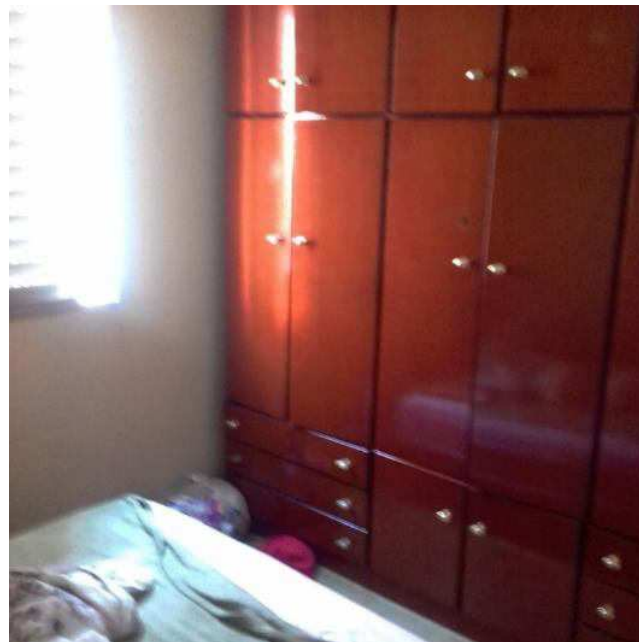
Banheiro



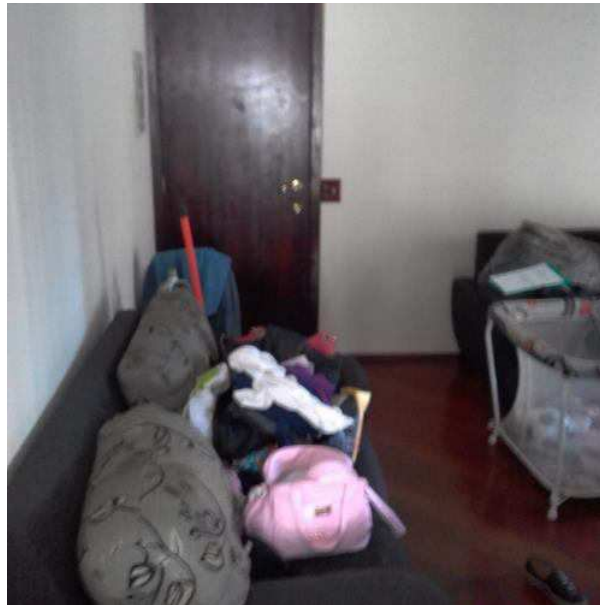
Cozinha e área de serviço



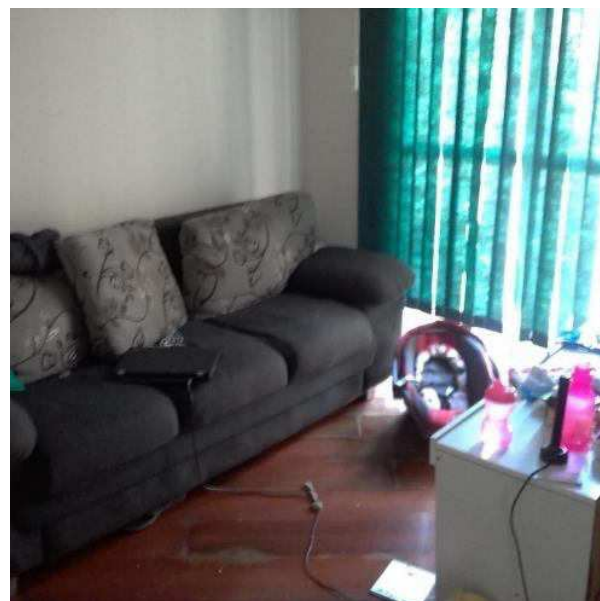
Quarto 01



Quarto 02



Sala



Sala outro ângulo

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

Proc. 1001650-43.2018

ANEXO

Fotografias de Elementos Comparativos

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/ SP no. 1185

CREA 060.143.6320

Proc. 1001650-43.2018



Rua Pau do Café, 917



Rua Bach, 168