

# Laudo pericial

## Sumário

1. Identificação Processual .....	4
2. Solicitante .....	4
3. Proprietário .....	4
4. Objeto da Ação .....	4
5. Localização do Imóvel .....	5
6. Tipo de Bem .....	5
7. Descrição do Bem .....	5
8. Finalidade do Laudo .....	6
9. Objetivo do Laudo .....	6
10. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:.....	6
11. Identificação e Caracterização da Região .....	7
12. Descrição do Imóvel .....	8
12.1. Características da Construção.....	8
13. Fotos do Condomínio / Imóvel Avaliando .....	9
14. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s).....	11
14.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno.....	11
14.2. Valor do Imóvel Avaliando .....	11
14.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem.....	12
15. Quesitos.....	12
15.1. Quesitos Autor.....	12
15.2. Quesitos Requerido .....	12
16. Encerramento .....	13
17. Anexo – Memória de Cálculo.....	14

## 1. Identificação Processual

---

Vara: **5ª Cível**

Regional / Comarca: **VILA MIMOSA / CAMPINAS/SP**

Número do Processo: **1000747-45.2018.8.26.0084**

Tipo de Ação: **Execução de Título Extrajudicial/ Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Edifício Jd. Souza Queiroz, Condomínio D1**

Requerido: **Fernanda Nunes da Silva**

## 2. Solicitante

---

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo.(a). Senhor(a) Doutor(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme decisão de fl. 280 dos autos.

## 3. Proprietário

---

As informações fornecidas constam que o proprietário (a) do imóvel objeto da ação é o Sra. Fernanda Nunes da Silva.

## 4. Objeto da Ação

---

A presente ação tem por objeto um apartamento nº 12, Bloco A09, Rua Alberto de Oliveira Maia, 95, Souza Queiroz, CEP 13.050-622, Campinas/SP no Conjunto Residencial Souza Queiroz

## 5. Localização do Imóvel

---



Figura 1: Localização do imóvel objeto da ação

## 6. Tipo de Bem

---

Imóvel com utilização residencial.

## 7. Descrição do Bem

---

Imóvel com idade aproximada de 43 anos, com manutenção regular.

Possui 02 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha, área de serviço, lavanderia e uma vaga coberta.

Tem 53,96 m<sup>2</sup> de área útil estando inserido em um condomínio com 5 blocos de 4 andares, contendo 16 apartamentos por bloco e tendo o condomínio um total de 80 apartamentos.

Possui controle de acesso com portaria presencial e uma pequena área de playground que estava sendo reformada.

O condomínio está inserido em uma região com grande densidade de habitantes e região de comércio desenvolvido.

## 8. Finalidade do Laudo

---

Avaliação do Valor de Mercado do bem para cumprimento de sentença.

## 9. Objetivo do Laudo

---

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 4.

## 10. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

---

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada "In loco" em 03/02/2024
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. 318 dos autos com solicitação de notificação através de oficial de justiça.
- Acompanharam a vistoria por parte do autor: Síndico do condomínio Sr. Luiz Antônio Quionha.
- Não houve acompanhamento da vistoria por parte da requerida, sendo que estive no condomínio das 8:00h do dia agendado até as 8:45h, porém não fui atendido. A entrada no imóvel era necessária para verificar o estado de conservação do imóvel. Pelo apartamento objeto da ação ser no térreo foi possível verificar os acabamentos e estado de conservação através das janelas que estavam abertas. Dessa maneira considera-se que a avaliação poderia ser feita.

## 11. Identificação e Caracterização da Região

---

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

Para 2024, a perspectiva de redução nos juros, embora o mercado ainda não saiba qual será o ritmo dos cortes e como a inflação irá se comportar diante dessa nova dinâmica monetária, deve gerar resultados importantes para o setor, tais como inclusão de renda marginal nos financiamentos (créditos terão menores rendas exigidas para liberação do financiamento), redução do custo da dívida e, naturalmente, potencial aumento de crédito imobiliário.

Um forte estímulo também deve vir da elevação substancial, no próximo ano, das verbas públicas destinadas à moradia – atualmente são utilizados R\$ 80 milhões de subsídio ao setor e o novo orçamento considera R\$ 10 bilhões para o mesmo destino, ou seja, mais de 12 vezes a verba atual – algo que, tudo o mais constante (desemprego, inflação, renda), contribuirá para aquecer ainda mais o setor como um todo.

### CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: LIQUIDEZ MÉDIA;

Desempenho de mercado: EM CRESCIMENTO;

Número de ofertas: ALTO;

Absorção pelo mercado: MÉDIO;

Público alvo para absorção do bem: PESSOAS FÍSICAS

Facilitadores para negociação do bem: BAIRRO CONSOLIDADO E COM SERVIÇOS PRÓXIMOS.

**Melhoramentos Públicos**

Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>
Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Gás	<input type="checkbox"/>
Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>
Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>

**Serviços Públicos**

Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde	<input checked="" type="checkbox"/>
Metrô	<input type="checkbox"/>	Segurança	<input type="checkbox"/>
Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Shopping	<input type="checkbox"/>
Igreja	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/>
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>		

**Condições Locais**

Tráfego nas imediações?  Muito leve  Leve  Médio  Pesado

Acesso ao Imóvel?  Asfalto  Cascalho  Terra  Outro:

Há construções vizinhas ao local do imóvel?  Sim  Não

Qual tipo do terreno?  Declive

Local suscetível à enchente?  Sim  Não

Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?)  Sim  Não

Existe construção no local?  Sim  Não

Muros de fechamento  Fechamento perimetral do condomínio com controle de acesso

**12. Descrição do Imóvel**

**12.1. Características da Construção**

Padrão Construção	Baixo				
Estado de Conservação	Regular				
Possui Vagas de Garagem?	Se sim, quantas?	<input type="checkbox"/> S Cobertas	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> Descobertas	<input type="checkbox"/> 0

**13. Fotos do Condomínio / Imóvel Avaliando**

	
<p><b>Entrada do Condomínio</b></p>	<p><b>Identificação do número</b></p>
	
<p><b>Entrada do bloco A09</b></p>	<p><b>Porta de entrada do apto 12</b></p>
	
<p><b>Imagem interna do apartamento</b></p>	<p><b>Imagem interna do apartamento</b></p>

	
<p><b>Imagem interna do apartamento</b></p>	<p><b>Vaga do apto objeto da ação</b></p>
	
<p><b>Identificação da vaga do apto objeto da ação</b></p>	<p><b>Vista da portaria</b></p>

## 14. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)

### 14.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno

Período de pesquisa: Fevereiro / 2024

Tratamento dos dados: Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 29 dados de referência, sendo 29 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Maior valor	3.762,54
Menor valor	3.302,65
Média	3.532,60
Desvio padrão	503,49
Coefic.de variação	6,51%

### 14.2. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados e do mercado temos:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

#### Valor Unitário

- Mínimo (6,51%) = 3.302,65
- Médio = 3.532,60
- Máximo (6,55%) = 3.762,54

#### Valor Total

- Mínimo = 178.211,21
- Médio = 190.618,83
- Máximo = 203.026,45

#### Intervalo Predição

- Mínimo = 152.684,43
- Máximo = 228.553,24
- Mínimo (19,90%) = 2.829,59
- Máximo (19,90%) = 4.235,60

Sendo assim o valor adotado para essa avaliação é de **R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais)**

### **14.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem**

---

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de Fundamentação anexa, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

#### **GRAU DE PRECISÃO III**

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 6,51%.

## **15. Quesitos**

---

### **15.1. Quesitos Autor**

---

Não foram apresentados quesitos pelo autor.

### **15.2. Quesitos Requerido**

---

Não foram apresentados quesitos pela parte requerida

## 16. Encerramento

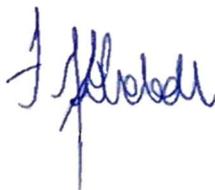
---

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel objeto dessa ação, baseando-me em pesquisas, dados coletados em campo, levantamentos, fazendo comparações com todos os elementos que me foram fornecidos.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



Campinas, 08 de Fevereiro de 2024

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760

## 17. Anexo – Memória de Cálculo

---

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	1000747-45.2018.8.26.0084
Data do modelo:	quinta-feira, 8 de fevereiro de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	28

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade.	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Banheiros no apartamento, incluindo suítes	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável que indicado o estado de conservação do imóvel, snedo:  Bom=3  Regular=2  Ruim= 1	Sim
Area privativa	Numérica	Dependente	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area privativa (R\$/m <sup>2</sup> )	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Dormitórios	2,00	3,00	1,00	2,61
Banheiros	1,00	2,00	1,00	1,36
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,00
Area privativa	48,00	86,00	38,00	66,36
Valor unitário	2.068,97	5.384,62	3.315,65	3.420,18

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7414615 / 0,7414615
Coeficiente de determinação:	0,5497652
Fisher - Snedecor:	7,02
Significância do modelo (%):	0,08

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,57%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7119610,224	4	1779902,556	7,021
Não Explicada	5830665,282	23	253507,186	
Total	12950275,506	27		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário =  $+10996,9696 + 355,6433677 * \text{Dormitórios} + 470,7448875 * \text{Banheiros} - 1076,291196 / \text{Estado de Conservação} - 2033,040736 * \ln(\text{Area privativa})$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Dormitórios	x	1,50	14,65
Banheiros	x	2,26	3,32
Estado de Conservação	1/x	-2,78	1,06
Area privativa	ln(x)	-2,74	1,17
Valor unitário	y	4,08	0,05

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Dormitórios	x1	0,00	0,14	-0,12	0,52	0,10
Banheiros	x2	0,14	0,00	-0,13	0,23	0,31
Estado de Conservação	x3	-0,12	-0,13	0,00	0,20	-0,59
Area privativa	x4	0,52	0,23	0,20	0,00	-0,36
Valor unitário	y	0,10	0,31	-0,59	-0,36	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Dormitórios	x1	0,00	0,15	0,07	0,60	0,30
Banheiros	x2	0,15	0,00	0,07	0,40	0,43
Estado de Conservação	x3	0,07	0,07	0,00	0,01	0,50
Area privativa	x4	0,60	0,40	0,01	0,00	0,50
Valor unitário	y	0,30	0,43	0,50	0,50	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5.384,62	4.142,84	1.241,78	23,0616%	2,466318	0,49008800
2	3.000,00	3.538,52	-538,52	-17,9506%	-1,069558	0,03981300
3	2.916,67	3.481,24	-564,57	-19,3568%	-1,121311	0,04821700
4	2.714,29	2.820,99	-106,70	-3,9310%	-0,211918	0,00235200
5	3.706,90	3.385,81	321,09	8,6620%	0,637723	0,01212100
6	3.571,43	3.359,14	212,29	5,9443%	0,421643	0,00405000
7	3.448,28	3.385,81	62,47	1,8116%	0,124074	0,00045900
8	2.565,79	3.191,94	-626,15	-24,4039%	-1,243611	0,04897300
9	2.698,68	2.298,15	400,53	14,8416%	0,795494	0,05955500
10	3.046,15	3.509,80	-463,65	-15,2208%	-0,920862	0,01920200
11	3.272,73	2.955,64	317,09	9,6889%	0,629781	0,02387200
12	3.106,06	2.940,61	165,45	5,3265%	0,328594	0,00662600
13	2.962,96	2.992,94	-29,98	-1,0119%	-0,059550	0,00023000
14	3.714,29	3.538,52	175,77	4,7323%	0,349106	0,00424200
15	3.255,81	2.873,23	382,58	11,7507%	0,759851	0,04976000
16	4.000,00	3.087,66	912,34	22,8085%	1,812013	0,14213800
17	3.500,00	3.558,41	-58,41	-1,6687%	-0,116000	0,00050200
18	3.153,85	3.609,88	-456,03	-14,4594%	-0,905724	0,02767900
19	3.680,56	3.772,61	-92,05	-2,5009%	-0,182817	0,00097400
20	3.533,33	3.254,23	279,10	7,8990%	0,554317	0,04258600
21	2.804,88	2.970,06	-165,18	-5,8890%	-0,328064	0,00845800
22	2.068,97	2.847,66	-778,69	-37,6368%	-1,546577	0,12227100
23	2.909,09	3.493,78	-584,69	-20,0989%	-1,161271	0,04033500
24	3.671,35	3.787,20	-115,85	-3,1555%	-0,230088	0,00245600
25	3.965,52	4.212,20	-246,68	-6,2206%	-0,489931	0,01685500
26	4.218,75	3.835,80	382,95	9,0772%	0,760576	0,04361300

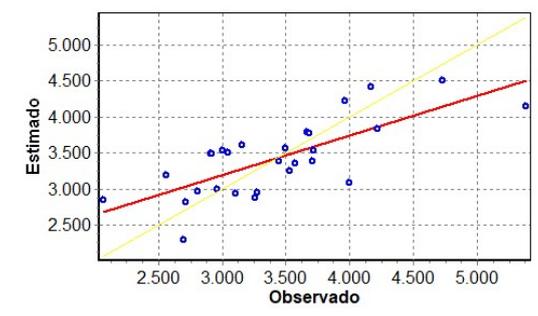
27	4.727,27	4.499,55	227,72	4,8171%	0,452270	0,01935000
28	4.166,67	4.420,67	-254,00	-6,0961%	-0,504480	0,03072400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

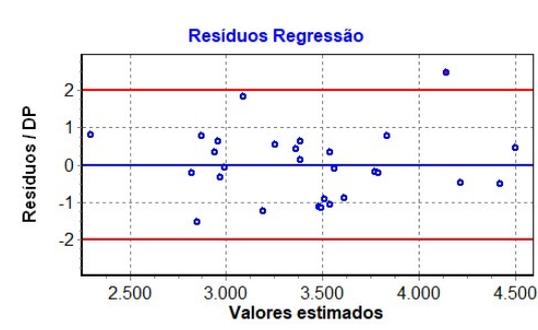
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	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, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

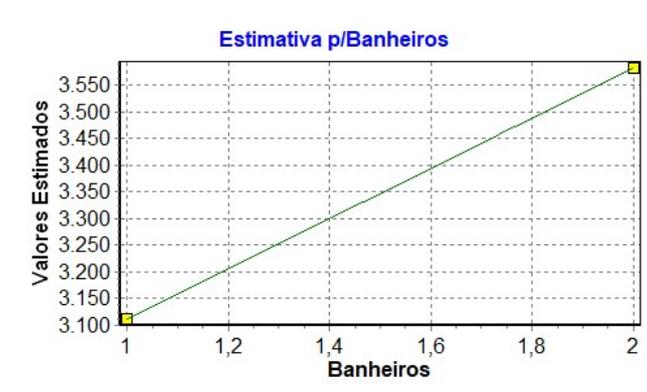
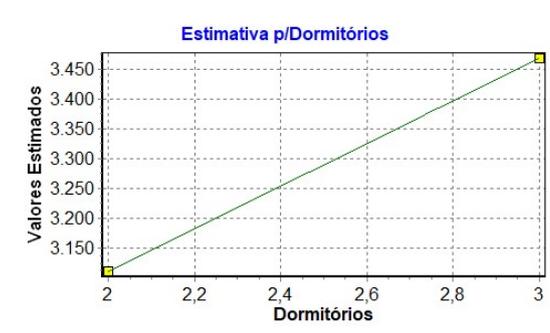
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**  
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

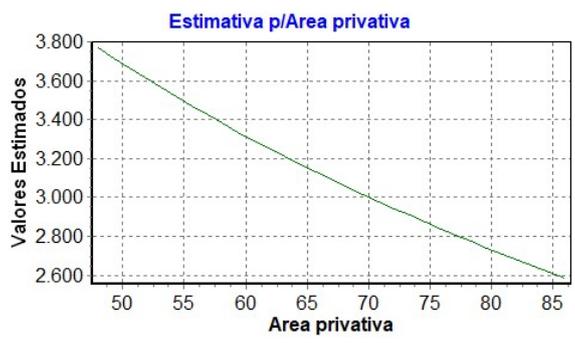
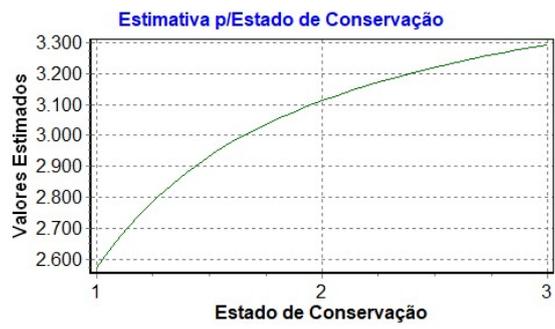


**Resíduos da Regressão Linear**



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Carlos Roberto Caetano de Souza, 100	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Velucci Negócios Imobiliários	(19) 3325-6641
2		Rua Nelson de Oliveira, 567	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Martins Assessoria	(19) 98998-4005
3		Rua Alberto de Oliveira Maia, 123	Conjunto Residencial Souza Queiroz	T.A. imóveis	(19) 99383-4362
4		Rua Alberto de Oliveira Maia, 55	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Pleno Imóveis	(19) 3387-8533
5		Rua Nelson de Oliveira, 32	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Murillo Alcantara Ribeiro	(19) 98883-3000
6		Rua Alberto de Oliveira Maia, 65	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Pleno Imóveis	(19) 3387-8533
7		Rua Alberto de Oliveira Maia, 95	Conjunto Residencial Souza Queiroz	SP Brokers	(19) 98440-1690
8		Rua Alberto de Oliveira Maia	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Rede Provectum - Castelo 1	(19) 98381-3807
9		Rua Nelson de Oliveira, 95	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Ritt Negócios Imobiliários	(19) 98188-2005
10		Rua Alberto de Oliveira Maia	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Martins Assessoria	(19) 98998-4005
11		Rua Carlos Roberto Caetano de Souza, 150	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Rede Provectum - Castelo 1	(19) 98381-3807
12		Rua Alberto de Oliveira	Conjunto Residencial	Wilson	(19) 99325-7676

		Maia, 123	Souza Queiroz		
13		Rua Alberto de Oliveira Maia	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Rede Provectum - Guanabara	(19) 98142-5825
14		Rua Alberto de Oliveira Maia, 55	Conjunto Residencial Souza Queiroz	Equipe Cassia - Pleno Imóveis	(19) 99254-9054
15		Rua Doutor José Almeida Carvalho, 27	Loteamento Country Ville	Rede Provectum - Guanabara 2	(19) 98142-5825
16		Rua Desembargador Ítalo Galli, 111	Loteamento Country Ville	Equipe Valéria Púlici - Pleno Imóveis	(19) 97413-6127
17		Rua Doutor José Almeida Carvalho, 27	Loteamento Country Ville	Petrucci Gestão Imobiliária	(19) 99138-6000
18		Rua Doutor José Almeida Carvalho, 27	Loteamento Country Ville	Rede Provectum - Guanabara	(19) 98142-5825
19		Rua Doutor José Almeida Carvalho, 27	Loteamento Country Ville	DUT Imóveis	(19) 2121-9100
20		Rua Desembargador Ítalo Galli, 167	Loteamento Country Ville	Murillo Alcantara Ribeiro	(19) 98883-3000
21		Rua Desembargador Ítalo Galli, 111	Loteamento Country Ville	OFF IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(19) 3307-3777
22		Rua Alberto Veiga Guignard, 31	Jardim Capivari	Galante Imóveis	(19) 3797-1500
23		Rua Alberto Veiga Guignard, 31	Jardim Capivari	Conexão X Consultoria Imobiliária	(19) 3291-0456
24		Rua Alberto Veiga Guignard, 31	Jardim Capivari	Ritt Negócios Imobiliários	(19) 98188-2005
25		Rua Doutor Jeber Juabre, 146	Jardim Márcia	Rede Provectum - Castelo 1	(19) 98381-3807
26		Rua Doutor Jeber Juabre, 145	Jardim Márcia	Pleno Imóveis	(19) 3387-8533
27		Rua Doutor Jeber Juabre, 145	Jardim Márcia	Petrucci Gestão Imobiliária	(19) 99138-6000
28		Rua Doutor Jeber Juabre, 146	Jardim Márcia	Rede Provectum - Balão do Kennedy	(19) 3324-2392

#### Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Dormitórios	Banheiros	Estado de Conservação	Area privativa	Valor unitário
1		3	1	3	52,00	5.384,62
2		3	1	3	70,00	3.000,00
3		3	1	3	72,00	2.916,67
4		3	1	1	70,00	2.714,29
5		2	1	2	58,00	3.706,90
6		3	1	2	70,00	3.571,43
7		2	1	2	58,00	3.448,28
8		3	1	2	76,00	2.565,79
9		2	1	1	76,00	2.698,68
10		3	1	2	65,00	3.046,15
11		2	1	1	55,00	3.272,73
12		3	1	1	66,00	3.106,06

13		2	1	1	54,00	2.962,96
14		3	1	3	70,00	3.714,29
15		3	2	1	86,00	3.255,81
16		3	1	2	80,00	4.000,00
17		3	2	2	80,00	3.500,00
18		3	2	2	78,00	3.153,85
19		3	2	2	72,00	3.680,56
20		2	2	2	78,00	3.533,33
21		3	2	1	82,00	2.804,88
22		2	1	1	58,00	2.068,97
23		2	1	2	55,00	2.909,09
24		2	1	3	52,00	3.671,35
25		3	2	2	58,00	3.965,52
26		2	2	3	64,00	4.218,75
27		3	2	3	55,00	4.727,27
28		2	2	3	48,00	4.166,67

### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

#### •Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.302,65	6,51%	
Valor Médio	3.532,60	-	III
Valor Máximo	3.762,54	6,51%	

#### Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Apartamento n° 12, Bloco A09, Rua Alberto de Oliveira Maia, 95	-
Bairro	Souza Queiroz	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Dormitórios	2,00	Não
Banheiros	1,00	Não
Estado de Conservação	2,00	Não
Area privativa	53,96	Não