

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO
DE SAÚDE E SEGURANÇA

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506

LAUDO DE AVALIAÇÃO

*Rua Rio Paraguaçu 1.011, Apto. 403, Bloco 5, Condomínio Parque das Roseiras
Bairro Ipiranga, Ribeirão Preto/SP*

*ENGENHEIRO CIVIL RAFAEL CAVALINI BALDIN
CREA-SP 5069416980*

DATA 17/09/2024

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo	1035934-41.2020.8.26.0506
Parte exequente	Condomínio Parque das Roseiras
Responsável pelo Laudo	Rafael Cavalini Baldin
Pe executada	Luana Gerardi Crispim
Tipo de processo	Execução de Título Extrajudicial
Solicitante	Tribunal de Justiça de São Paulo – 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto.

2. OBJETIVO E OBJETO

2.1 OBJETIVO

Este laudo de avaliação teve como objetivo avaliar um imóvel com padrão simples conforme o valor de mercado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este laudo técnico segue os preceitos das normas da ABNT:

- NBR 13.752/96 – “Perícias de Engenharia na Construção Civil”
- “Normas Básicas para perícias de Engenharia do IBAPE/SP 2015”

O responsável técnico por este laudo é o Engenheiro Civil Rafael Cavalini Baldin **CREA 5069416980**, legalmente habilitado e podendo exercer as suas funções.

2.2 OBJETO

O objeto desta avaliação técnica é um apartamento com padrão simples localizado em área de uso misto com predominância residencial.

3. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software INFER-32

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é considerada suficiente. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uma região de uso misto com predominância residencial, com alta densidade de ocupação. O local não está sujeito a enchentes. A região conta com abastecimento de água, energia elétrica, telefone, iluminação pública. Além disso, está disponível para o uso sistema de coleta de esgoto, guias e sarjetas, transporte coletivo e coleta de águas pluviais.

A região conta em suas proximidades com polos de lazer, educação, cultura e segurança, estando próximo à farmácias, supermercados, bares e escolas.

4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Esta avaliação foi realizada no dia 17/09/2024.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de um apartamento com 41,85 m² de área privativa, com a seguinte disposição interna: Dormitório (2), banheiro social (1), sala de estar/jantar (1), Cozinha (1), Área de Serviço (1)

O imóvel está localizado em uma área urbana, cuja infraestrutura é: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Comunitária", "Pavimentação Asfáltica ou Equivalente", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica". Os dados do imóvel, retirados da matrícula nº 178.938 registrada no "1º Oficial de Registro de Imóveis", estão listados na tabela a seguir

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506

Área total:	93,216 m ²
Área privativa:	41,85 m ²
Área comum:	51,366 m ²
Fração Ideal	0,3226279%

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo nível de ofertas muito alto e liquidez baixa.

A região está saturada de imóveis, que possuem uma ocupação por muitas vezes temporária. Deste modo, há uma quantidade infindável de imóveis para venda.

Este diagnóstico foi retirado de longa pesquisa com corretores em renomadas imobiliárias da cidade. Com esse diagnóstico, a venda do imóvel pode levar a média de um ano e seis meses a dois anos.

6. METODOLOGIA UTILIZADA E CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

6.1 DA METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em estatística inferencial, o que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

6.2 DO CÁLCULO

6.2.1 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Os valores adotados foram determinados após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas 24 (VINTE E QUATRO) amostras as quais foram devidamente analisadas e 19 (DEZENOVE) amostras foram selecionadas em função do grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de estatística inferencial permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653 da ABNT, após a avaliação de todas as variáveis foram adotadas para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as variáveis serão demonstradas abaixo:

Descrição das Variáveis

VARIÁVEL DEPENDENTE :

- Valor unitário: Variável quantitativa

Resultado da divisão entre o valor de venda (venda) e a área privativa do imóvel (área privativa) aplica-se ao valor unitário real uma taxa de negociação aplicada às transações de 10%, chamado “fator oferta”.

VARIÁVEIS INDEPENDENTES :

- ÁREA PRIVATIVA: VARIÁVEL QUANTITATIVA

Caracteriza a área privativa do imóvel. Possui crescimento negativo: quanto maior o imóvel, menor seu valor unitário.

Alcance da amostra: 42m² a 50m²

- CONSERVAÇÃO: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO

Trata de caracterizar a conservação de cada imóvel. Possui crescimento positivo, o que significa que, quanto maior a nota dada e conseqüentemente melhor estado de conservação, maior será o valor unitário do imóvel. **Sendo:**

REGULAR: 1

BOM: 2

REFORMADO: 3

- DORMITÓRIOS: VARIÁVEL QUANTITATIVA (não utilizada)

Caracteriza o imóvel quanto a quantidade de DORMITÓRIOS. Possui crescimento positivo: há tendência de valorização quando o imóvel possui mais suítes. Variável sem importância para a formação dos valores, portanto, não utilizada.

Limite amostral: 2 dormitórios.

•

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506

6.2.2 MODELO DE AVALIAÇÃO

Todo o modelo de avaliação, incluindo explicações dos cálculos, pode ser verificado no ANEXO 1 deste laudo.

7 - RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80 % foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:

Atributos do imóvel avaliando	Imóvel Avaliando
<i>Área privativa</i>	41,85
<i>Estado de conservação</i>	Regular
<i>Dormitórios</i>	2

Resultados do valor total do imóvel avaliando para seu intervalo de confiança

	<i>Valor Total</i>
<i>Valor Máximo</i>	R\$ 124.652,49
<i>Valor Médio (Valor de mercado)</i>	R\$ 121.357,08
<i>Valor Mínimo</i>	R\$ 118.231,43
<i>Valor Adotado</i>	R\$ 121.000,00

RAFAEL CAVALINI BALDIN
ENGENHEIRO CIVIL / ENGENHEIRO
DE SAÚDE E SEGURANÇA

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506

8. CONCLUSÕES

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, o presente laudo, perante todos os itens expostos e fundamentados, conclui que o valor total do imóvel avaliando é de **R\$ 121.357,08**, que será arredondado dentro da margem permitida pela NBR 14653, de 1%, para:

R\$ 121.000,00

Cento e vinte e um mil reais.

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506

9. ENCERRAMENTO

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA)

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos princípios que seguem abaixo:

- a- Os imóveis objeto deste laudo foram inspecionados pessoalmente pelo profissional que subscreve este laudo.**
- b- A confecção deste laudo atendeu as técnicas mais exigentes da ABNT.**
- c- Fundamental para este profissional os princípios do código de ética profissional e das normas técnicas pertinentes às vistorias técnicas.**
- d- Este laudo é composto por 9 laudas numeradas de 1 a 9, com impressão frontal, assinado digitalmente e ilustrado com os 4 anexos a seguir:**

- ANEXO 1 – MODELO DA AVALIAÇÃO**
- ANEXO 2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO.**
- ANEXO 3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO**
- ANEXO 4 – AMOSTRAS DO MODELO**

Ribeirão Preto, 17 de setembro de 2024

(assinado digitalmente)
Rafael Cavalini Baldin
Engenheiro Civil
CREA/SP 5069416980

10. ACERVO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Entrada do imóvel

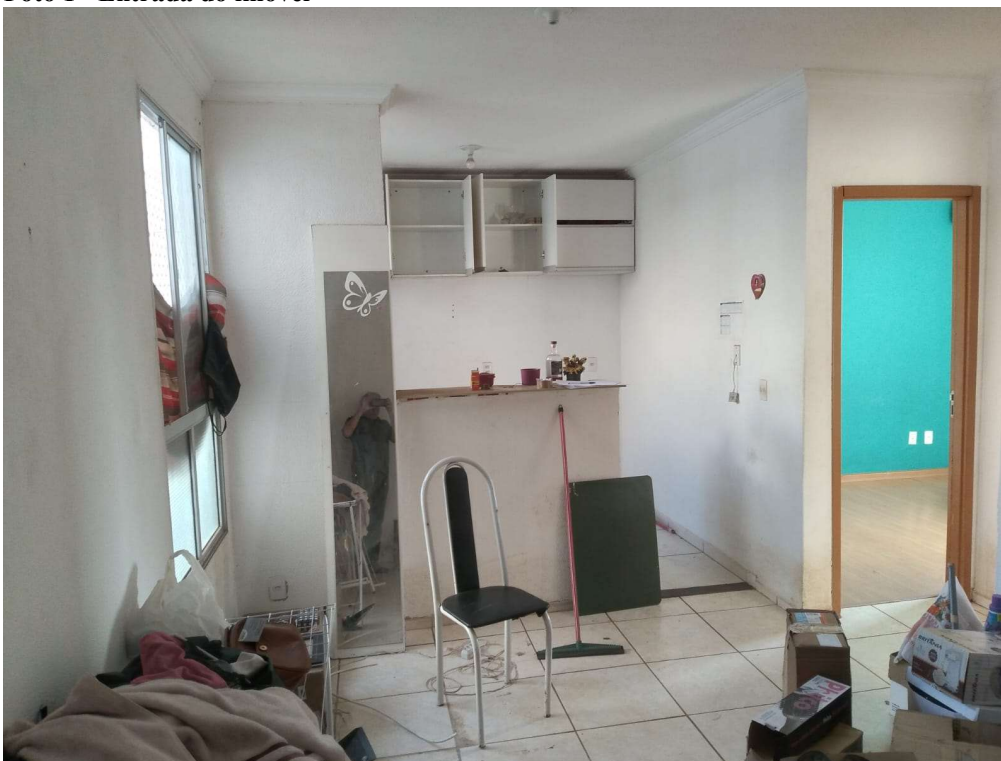


Foto 2 - Vista sala

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506



Foto 3 - Vista dormitório 1



Foto 4 - Vista dormitório 2

PROCESSO 1035934-41.2020.8.26.0506



Foto 5 - Vista cozinha.

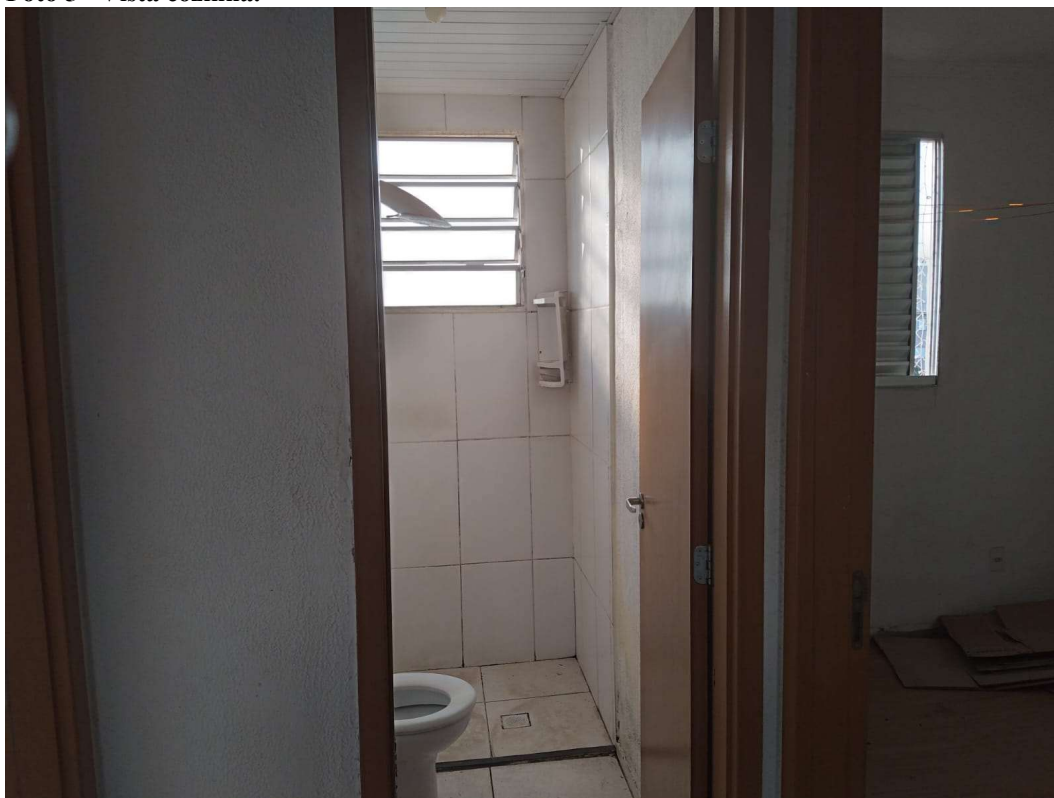


Foto 6 - Vista banheiro. Azulejo até o teto apenas na área do box.

ANEXO 1 – MODELO DA AVALIAÇÃO

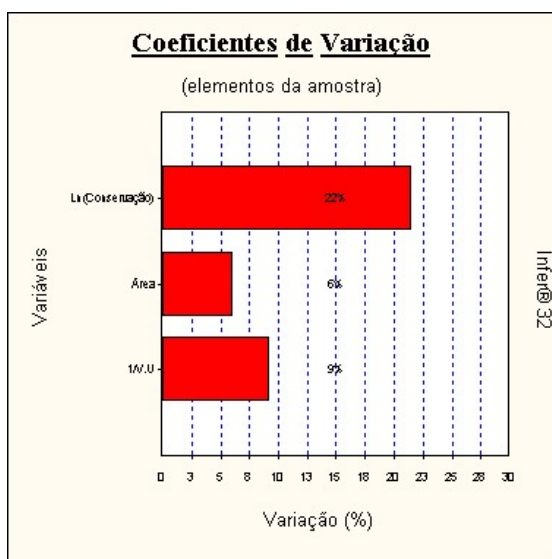
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 19
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 16
 Desvio padrão da regressão : 1,0684x10⁻⁵

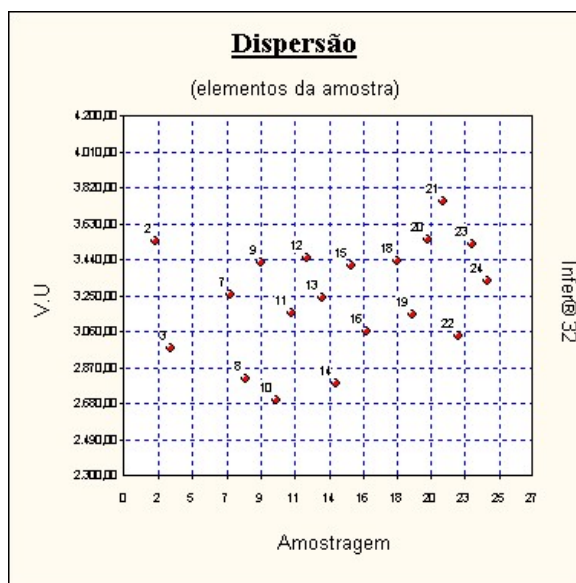
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/V.U	3,1114x10 ⁻⁴	2,8923x10 ⁻⁵	9,30%
Área	45,95	2,8180	6,13%
Ln(Conservação)	1,1860	0,2555	21,55%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

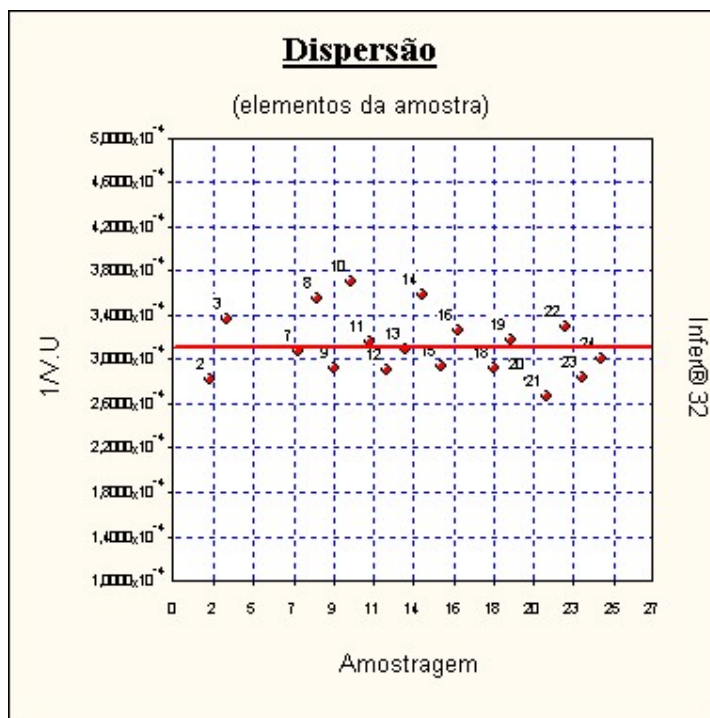
Distribuição das Variáveis



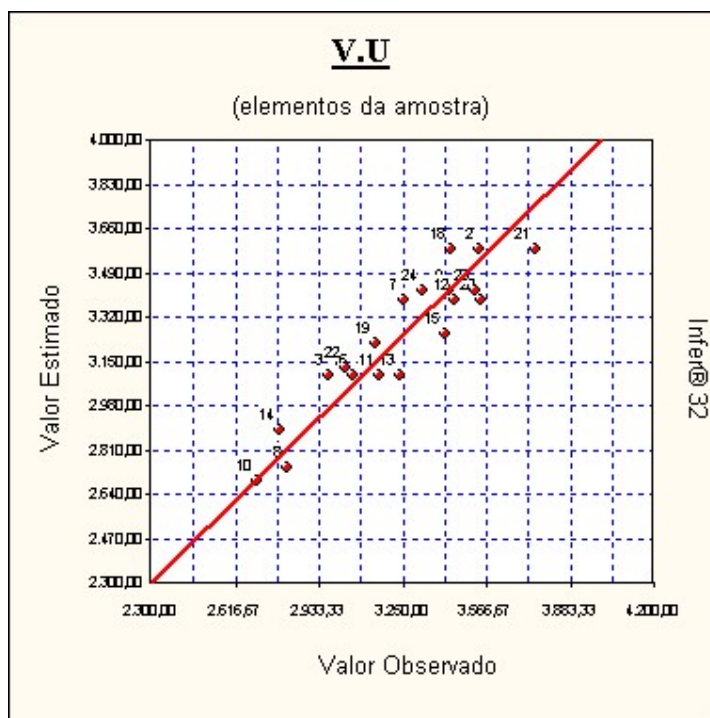
Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo para a Variável Dependente

$$[V.U] = 1/(2,8051 \times 10^{-4} + 3,1473 \times 10^{-6} \times [\text{Área}] - 9,6093 \times 10^{-5} \times \text{Ln}([\text{Conservação}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 3,1473x10 ⁻⁶	9,0045x10 ⁻⁷	1,9436x10 ⁻⁶	4,3510x10 ⁻⁶
Conservação	b2 = -9,6092x10 ⁻⁵	9,9288x10 ⁻⁶	-1,0936x10 ⁻⁴	-8,2820x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9374
 Valor t calculado : 10,77
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,120 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8787
 Coeficiente r² ajustado : 0,8635

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3231x10 ⁻⁸	2	6,6159x10 ⁻⁹	57,95
Residual	1,8267x10 ⁻⁹	16	1,1416x10 ⁻¹⁰	
Total	1,5058x10⁻⁸	18	8,3658x10⁻¹⁰	

F Calculado : 57,95
 F Tabelado : 5,046 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 4,7x10⁻⁶%

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:

	V.U	Área	Conservação
V.U	∞	1,801	-7,668
Área	1,801	∞	-0,493
Conservação	-7,668	-0,493	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,120 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3368

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	3,522	0,3%	Sim
Conservação	b2	-9,751	3,9x10 ⁻⁶ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

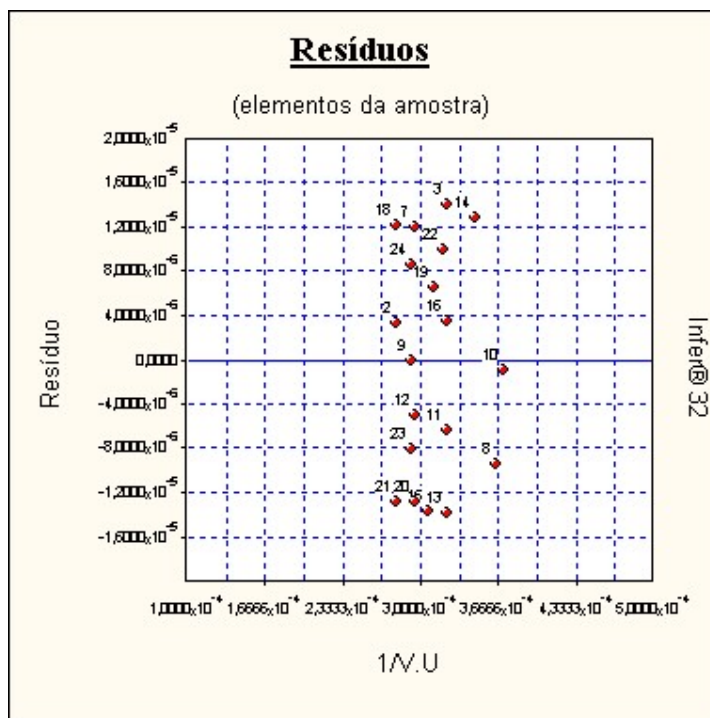
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[V.U].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
2	2,8282x10 ⁻⁴	2,7947x10 ⁻⁴	3,3487x10 ⁻⁶	0,3134	0,3466
3	3,3691x10 ⁻⁴	3,2286x10 ⁻⁴	1,4056x10 ⁻⁵	1,3155	1,3607
7	3,0718x10 ⁻⁴	2,9521x10 ⁻⁴	1,1973x10 ⁻⁵	1,1205	1,1806
8	3,5555x10 ⁻⁴	3,6496x10 ⁻⁴	-9,4143x10 ⁻⁶	-0,8810	-1,0332
9	2,9206x10 ⁻⁴	2,9206x10 ⁻⁴	-5,3137x10 ⁻⁹	-4,9731x10 ⁻⁴	-5,2060x10 ⁻⁴
10	3,7037x10 ⁻⁴	3,7126x10 ⁻⁴	-8,9419x10 ⁻⁷	-0,0836	-0,1030
11	3,1649x10 ⁻⁴	3,2286x10 ⁻⁴	-6,3617x10 ⁻⁶	-0,5953	-0,6158
12	2,9012x10 ⁻⁴	2,9521x10 ⁻⁴	-5,0930x10 ⁻⁶	-0,4766	-0,5022
13	3,0900x10 ⁻⁴	3,2286x10 ⁻⁴	-1,3853x10 ⁻⁵	-1,2965	-1,3410
14	3,5897x10 ⁻⁴	3,4608x10 ⁻⁴	1,2888x10 ⁻⁵	1,2062	1,5708
15	2,9350x10 ⁻⁴	3,0712x10 ⁻⁴	-1,3622x10 ⁻⁵	-1,2749	-1,4049
16	3,2638x10 ⁻⁴	3,2286x10 ⁻⁴	3,5283x10 ⁻⁶	0,3302	0,3415
18	2,9166x10 ⁻⁴	2,7947x10 ⁻⁴	1,2186x10 ⁻⁵	1,1405	1,2616
19	3,1746x10 ⁻⁴	3,1095x10 ⁻⁴	6,5074x10 ⁻⁶	0,6090	0,7677
20	2,8228x10 ⁻⁴	2,9521x10 ⁻⁴	-1,2933x10 ⁻⁵	-1,2104	-1,2753
21	2,6666x10 ⁻⁴	2,7947x10 ⁻⁴	-1,2813x10 ⁻⁵	-1,1991	-1,3265
22	3,2974x10 ⁻⁴	3,1971x10 ⁻⁴	1,0035x10 ⁻⁵	0,9392	0,9683
23	2,8395x10 ⁻⁴	2,9206x10 ⁻⁴	-8,1185x10 ⁻⁶	-0,7598	-0,7953
24	3,0065x10 ⁻⁴	2,9206x10 ⁻⁴	8,5842x10 ⁻⁶	0,8033	0,8410

Nº Am.	Quadrático
2	1,1214x10 ⁻¹¹
3	1,9758x10 ⁻¹⁰
7	1,4335x10 ⁻¹⁰
8	8,8630x10 ⁻¹¹
9	2,8236x10 ⁻¹⁷
10	7,9958x10 ⁻¹³
11	4,0471x10 ⁻¹¹
12	2,5939x10 ⁻¹¹
13	1,9191x10 ⁻¹⁰
14	1,6612x10 ⁻¹⁰
15	1,8557x10 ⁻¹⁰
16	1,2449x10 ⁻¹¹
18	1,4852x10 ⁻¹⁰
19	4,2346x10 ⁻¹¹
20	1,6728x10 ⁻¹⁰
21	1,6417x10 ⁻¹⁰
22	1,0071x10 ⁻¹⁰
23	6,5910x10 ⁻¹¹
24	7,3689x10 ⁻¹¹

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

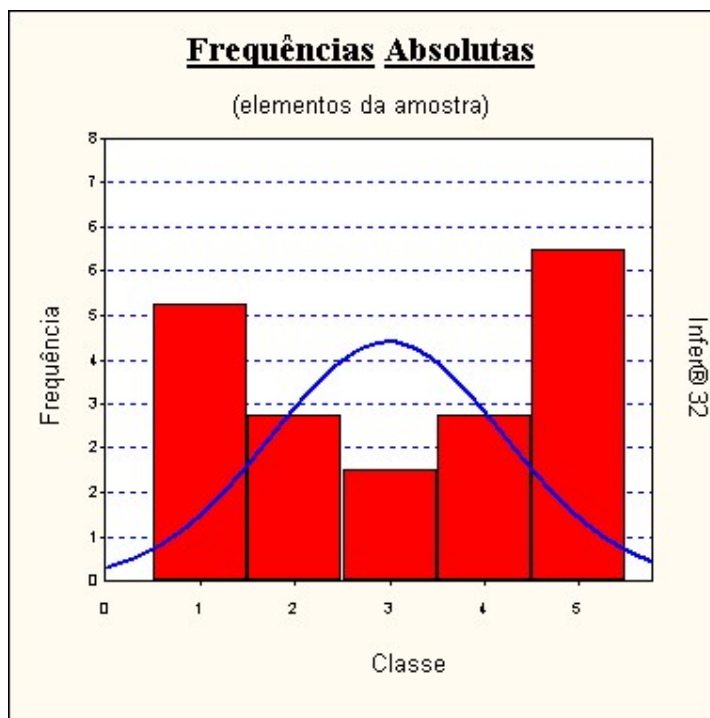
Momentos Centrais

- Momento central de 1ª ordem : -3,3435x10⁻²³
- Momento central de 2ª ordem : 9,6142x10⁻¹¹
- Momento central de 3ª ordem : -4,0440x10⁻¹⁷
- Momento central de 4ª ordem : -2,1284x10⁻¹⁸

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0428	0	0
Curtose	-233,2689	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

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.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
13	-1,3853x10 ⁻⁵	0,0974	0,0526	0,0973	0,0447
15	-1,3622x10 ⁻⁵	0,1012	0,1053	0,0485	4,0965x10 ⁻³
20	-1,2933x10 ⁻⁵	0,1130	0,1579	7,7864x10 ⁻³	0,0448
21	-1,2813x10 ⁻⁵	0,1152	0,2105	0,0426	0,0952
8	-9,4143x10 ⁻⁶	0,1891	0,2632	0,0213	0,0740
23	-8,1185x10 ⁻⁶	0,2237	0,3158	0,0394	0,0921
11	-6,3617x10 ⁻⁶	0,276	0,3684	0,0399	0,0926
12	-5,0930x10 ⁻⁶	0,317	0,4211	0,0516	0,1042
10	-8,9419x10 ⁻⁷	0,467	0,4737	0,0455	7,0317x10 ⁻³
9	-5,3137x10 ⁻⁹	0,500	0,5263	0,0261	0,0265
2	3,3487x10 ⁻⁶	0,623	0,5789	0,0967	0,0440
16	3,5283x10 ⁻⁶	0,629	0,6316	0,0504	2,1959x10 ⁻³
19	6,5074x10 ⁻⁶	0,729	0,6842	0,0971	0,0445
24	8,5842x10 ⁻⁶	0,789	0,7368	0,1049	0,0522
22	1,0035x10 ⁻⁵	0,826	0,7895	0,0893	0,0367
7	1,1973x10 ⁻⁵	0,869	0,8421	0,0792	0,0266
18	1,2186x10 ⁻⁵	0,873	0,8947	0,0308	0,0217
14	1,2888x10 ⁻⁵	0,886	0,9474	8,5965x10 ⁻³	0,0612
3	1,4056x10 ⁻⁵	0,906	1,0000	0,0415	0,0941

Maior diferença obtida: 0,1049

Valor crítico: 0,3010 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 9
 Número de elementos negativos . : 10
 Número de sequências : 9
 Média da distribuição de sinais : 9,5
 Desvio padrão : 2,179

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,4611
 Limite superior .. : -0,9346
 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.

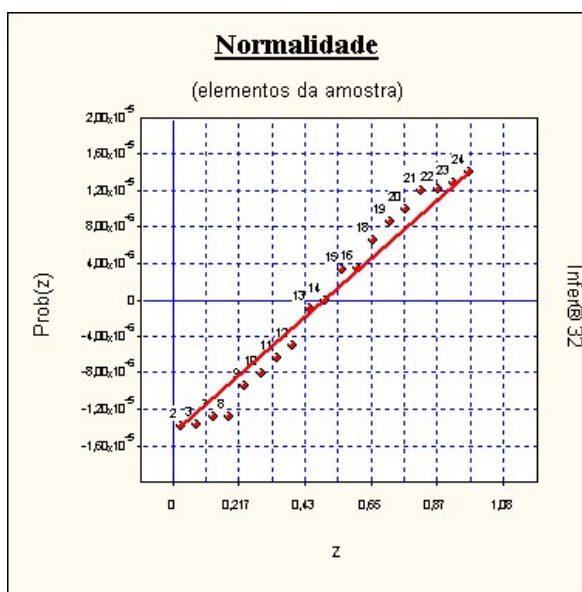
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2294
 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



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2456
(nível de significância de 5,0%)

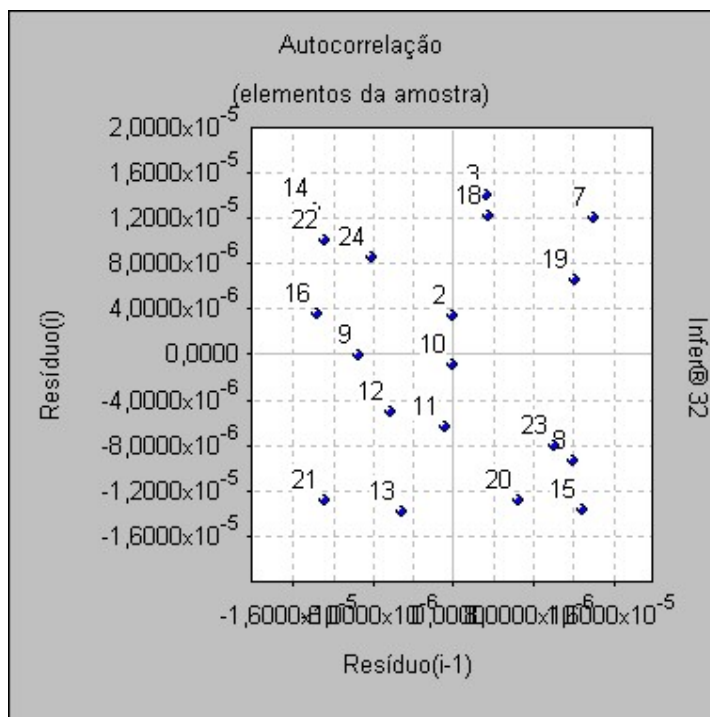
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

**Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.**

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.

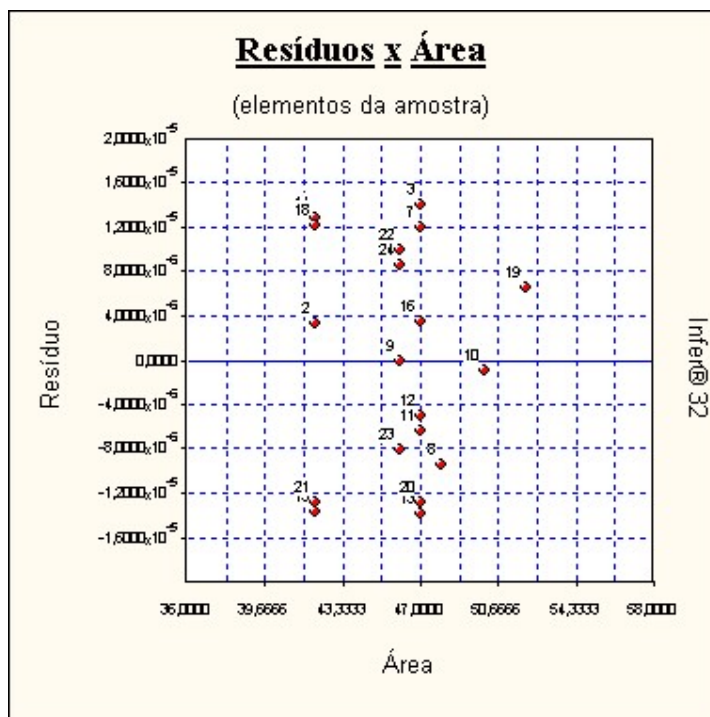
Gráfico de Autocorrelação



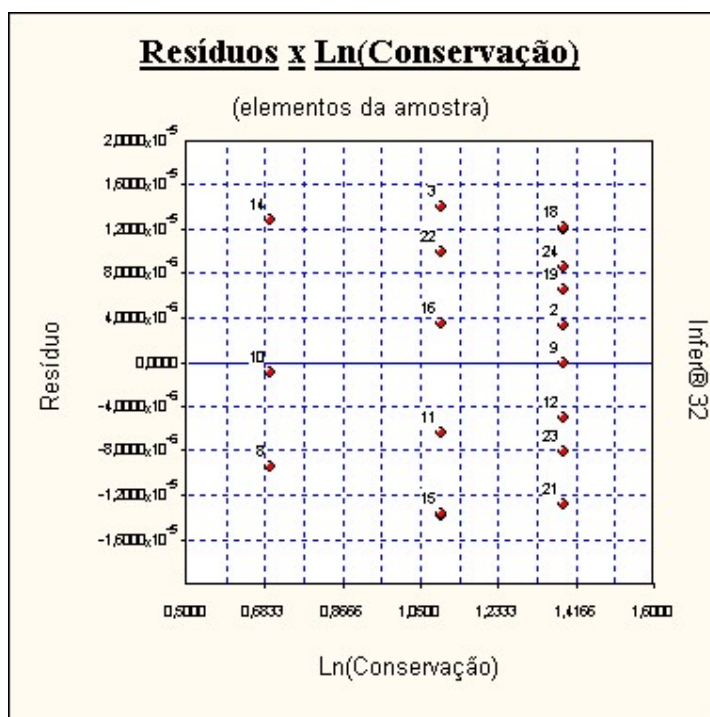
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliand

			o
Área	42,00	52,00	42,00
Conservação	Regular	Reformado	Regular

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

Formação dos Valores

Estima-se V.U do Apartamento = R\$/m² 2.889,45

O modelo utilizado foi:

$$[V.U] = 1/(2,8051 \times 10^{-4} + 3,1473 \times 10^{-6} \times [Área] - 9,6093 \times 10^{-5} \times \ln([Conservação]))$$

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

Mínimo: R\$/m² 2.815,03
 Máximo: R\$/m² 2.967,92

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para um Área privativa de m² 42, teremos:
 Valor de mercado obtido = R\$ 121.357,08
 Valor de mercado mínimo = R\$ 118.231,43
 Valor de mercado máximo = R\$ 124.652,49

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área	42,00	52,00	42,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Conservação	Regular	Reformado	Regular	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 4.500,00

- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 3.240,00

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovação
V.U	2.700,00	3.750,00	2.889,45	Dentro dos limites	Aprovação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 2.889,45
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 5.778,91
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovação
Área	2.889,45	2.648,59	8,3% abaixo do lim. inferior	Aprovação
Conservação	2.889,45	3.578,08	23,8% acima do lim. superior	Aprovação

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

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	2.850,32	2.929,68	79,35	2,75 %
Conservação	2.835,85	2.945,12	109,27	3,78 %
E(V.U)	2.754,45	3.038,37	283,92	9,80 %
Valor estimado	2.815,03	2.967,92	152,88	5,29 %

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

ANEXO 2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO					
O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
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	3
3	Identificação dos dados de mercado	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo</i>	<i>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</i>	2
4	Extrapolação	Não admitida	<i>Admitida de apenas uma variável, desde que: a) 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, em módulo</i>	<i>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</i>	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%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizado	1%	2%	5%	3
Total de pontos obtidos					17
<i>Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.</i>					
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;					OK
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;					OK
d) adoção da estimativa de tendência central.					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:					
a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;					
b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;					
c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;					
d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.					
Conforme NBR 14653:2 itens 9.2.1.3 - 9.2.1.4 - 9.2.1.5					
É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização. Desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).					

<p>Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.</p>				
<p>O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.</p>				
<p>Conforme NBR 14653:2 Item 9.2.1.6 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:</p>				
<p>a) na Tabela 1, identificam-se campos (Graus III, II e I) e seis itens;</p>				
<p>b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;</p>				
<p>c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.</p>				
<p>No caso de amostras homogêneas, será adotado a Tabela 1, com as seguintes particularidades:</p>				
<p>a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;</p>				
<p>b) serão atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.</p>				
<p>Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear</p>				
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6	
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2,4,5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	III
<p>Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear</p>				
<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50	III
<p>Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação III e Precisão III</p>				



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad OFICIAL

fls. 283

5172

6116

ANEXO 3 - MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA
178.938

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.149.020/A.403 - B.5 FCC: 1.467
Ribeirão Preto, 14 de dezembro de 2015.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) n.º: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento n.º 403, Bloco 5, Parque das Roseiras, rua Rio Paraguaçu n.º 1.011.

Apartamento n.º 403, 4º pavimento ou 3º andar, Bloco 5, do empreendimento em fase de construção, denominado Parque das Roseiras, com frente para a rua Rio Paraguaçu n.º 1.011, neste município, que possuirá área privativa coberta de 41,850 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 12,500 metros quadrados, relativa à vaga de garagem n.º 61 (M), área comum de divisão proporcional de 38,866 metros quadrados, totalizando a área de 93,216 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3226279% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 295.408 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: MRV PRIME XLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º 15.433.453/0001-89, com sede neste município, na rua Cerqueira César n.º 1.730, Sala 08, Jardim Sumaré.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/149.020 de 30 de abril de 2015; e incorporação de condomínio registrada sob n.º 08 na matrícula n.º 149.020 em 11 de maio de 2015. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Ribeirão Preto, 14 de dezembro de 2015 - (prenotação n.º 401.893 de 07/12/2015).

O Oficial Substituto: (Paulo Cesar Alves).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 14 de dezembro de 2015 - (prenotação n.º 401.893 de 07/12/2015).

Procede-se a presente averbação, nos termos da averbação n.º 09 da matrícula n.º 149.020, para constar que o imóvel objeto desta ficha complementar está submetido ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

O Oficial Substituto: (Paulo Cesar Alves).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 14 de dezembro de 2015 - (prenotação n.º 401.893 de 07/12/2015).

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do registro n.º 10 da matrícula n.º 149.020, o imóvel objeto da presente ficha complementar encontra-se hipotecado, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03/04. Valor proporcional em relação ao imóvel objeto da presente ficha complementar: **R\$**

(segue no verso)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO JORGE VAZ DE FIGUEIREDO ASSAD, em 14/12/2015 às 16:55:05, sob o número W3R53924706098260506. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035934-41.2020.8.26.0506 e código W3R53924706098260506.

MATRÍCULA

178.938

FICHA

01
Verso

M.149.020/A.403 - B.5

FCC: 1.467

102.914,26 (cento e dois mil, novecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos).
O Oficial Substituto: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 16 de agosto de 2016- (prenotação nº 413.790 de 10/08/2016).

Por instrumento particular nº 85553720206, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 29 de julho de 2016, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO da hipoteca** objeto da Av.2 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 102.914,26** (cento e dois mil, novecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos).

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 16 de agosto de 2016- (prenotação nº 413.790 de 10/08/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.3, **MRV PRIME XLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU a 1) LUANA GERARDI CRISPIM**, brasileira, solteira, maior, operadora de sac, RG nº 44.370.499-5-SSP/SP, CPF/MF nº 434.114.218-60, residente e domiciliada neste município, na rua Doutor Luciano Tasso nº 120, Quintino Facci, e **2) MARCIO ALVES DA ROCHA SAMPAIO**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 44.758.689-0-SSP/SP, CPF/MF nº 370.501.358-01, residente e domiciliado neste município, na rua Iris Riccioni nº 401, Quintino Facci, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 16.130,94** (dezesseis mil, cento e trinta reais e noventa e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 139.571,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 21.852,71** pagos com recursos próprios, **R\$ 2.793,29** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 4.525,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 110.400,00** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 16.130,94** (dezesseis mil, cento e trinta reais e noventa e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 123.440,06** (cento e vinte e três mil, quatrocentos e quarenta reais e seis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.657,61. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 37 meses.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 16 de agosto de 2016- (prenotação nº 413.790 de 10/08/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.3, **1) LUANA GERARDI CRISPIM** e **2) MARCIO ALVES DA ROCHA SAMPAIO**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com

(segue na ficha 02)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO | SP

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
OFICIAL

fls. 275

MATRÍCULA
178.938

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.149.020/A.403 - B.5 FCC: 1.467
Ribeirão Preto, 16 de agosto de 2016.

sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 110.400,00** (cento e dez mil e quatrocentos reais), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - TABELA PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6973% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 718,91, com vencimento para 01/09/2016, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se os devedores possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 14 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.06/178.938 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).
Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Parque das Roseiras**, que recebeu o nº 1.011 da rua **Rio Paraguaçu** (Av.12/149.020) e instituição do respectivo condomínio (R.13/149.020), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 178.938, referindo-se ao apartamento nº 403, já concluído.

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.07/178.938 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).
Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Parque das Roseiras**" foi registrada nesta data e unidade de serviço no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 13.871.

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.08/178.938 - ATRIBUIÇÃO.

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).
Por instrumento particular firmado neste município em 30 de janeiro de 2017, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Parque das Roseiras**, o apartamento nº 403, foi atribuído a 1) **LUANA GERARDI CRISPIM** e 2) **MARCIO ALVES DA ROCHA SAMPAIO**, já qualificados, pelo

(segue no verso)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALVES DA SILVA, CPF nº 030.123.456-78, em 16/08/2016 às 14:30:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035934-41.2020.8.26.0506 e código 997790800.

MATRÍCULA
178.938

FICHA
02
Verso

valor de R\$ 123.440,06.

A Escrevente:

Ribeiro

(Ana Claudia Dias Ribeiro).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 692975
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 178938 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.
Ribeirão Preto-SP, 24/08/2020 - 15:13:21



- Gustavo Giovanini Christan - Escrevente
- Thales Pavan - Escrevente
- Carmenluci Mafra Terra - Escrevente
- Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 32,97	R\$ 9,37	R\$ 4,83	R\$ 1,74	R\$ 2,26	R\$ 1,58	R\$ 0,66	R\$ 1,58	R\$ 54,99

Selo Digital nº [1114353C3P0000221823RU201] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selo.digital>
PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d").



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA DIAS RIBEIRO e ANA CLAUDIA DIAS RIBEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035934-41.2020.8.26.0506 e código 90790800.

ANEXO 4 - AMOSTRAS DO MODELO								
Nº Am.	«Valor do anúncio»	V.U	«F.O»	Área	«Padrão»	Conservação	«Dormitório S»	«Link»
«1»	140.000,00	3.000,00	0,9	42	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-espaco-gourmet-ipuranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2739972990/
2	165.000,00	3.535,71	0,9	42	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-alto-do-ipuranga-ribeirao-preto-sp-54m2-id-2699307410/
3	155.000,00	2.968,09	0,9	47	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2749907771/
«4»	144.000,00	2.700,00	0,9	48	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2749572292/
«5»	147.000,00	2.756,25	0,9	48	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2635523819/
«6»	150.000,00	2.934,78	0,9	46	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2713498651/
7	170.000,00	3.255,32	0,9	47	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2749574530/
8	150.000,00	2.812,50	0,9	48	Baixo	Regular	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-50m2-id-2563400000/
9	175.000,00	3.423,91	0,9	46	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2727971704/
10	150.000,00	2.700,00	0,9	50	Baixo	Regular	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-50m2-id-2749576180/
11	165.000,00	3.159,57	0,9	47	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-ipuranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2730980857/
12	180.000,00	3.446,81	0,9	47	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2713499684/
13	169.000,00	3.236,17	0,9	47	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-ipuranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2748343945/
14	130.000,00	2.785,71	0,9	42	Baixo	Regular	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-ipuranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2658518714/
15	159.000,00	3.407,14	0,9	42	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-espaco-gourmet-ipuranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2735818409/
16	160.000,00	3.063,83	0,9	47	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2749574450/
«17»	180.000,00	3.446,81	0,9	47	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2713498205/
18	160.000,00	3.428,57	0,9	42	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-banheira-ipuranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2749575214/
19	182.000,00	3.150,00	0,9	52	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-52m2-id-2573444298/

20	185.000,00	3.542,55	0,9	47	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-ipuranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2672363398/
21	175.000,00	3.750,00	0,9	42	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-ipuranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2672361581/
22	155.000,00	3.032,61	0,9	46	Baixo	Bom	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2713498868/
23	180.000,00	3.521,74	0,9	46	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-ipuranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2535897632/
24	170.000,00	3.326,09	0,9	46	Baixo	Reformado	2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-ipuranga-ribeirao-preto-sp-46m2-id-2525402415/