


EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo Digital: 1139028-25.2021.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, requerido por **BANCO BRADESCO S/A**, contra **Janeide Maria dos Santos - Me**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Av. Guarapiranga, 586 – Apartamento nº 124 – Bloco 6 - Guarapiranga - São Paulo - SP, 04762-001		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 13/05/2025	
Área total do imóvel (m²) 65,70 m²		
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado		
Executado Janeide Maria dos Santos - Me		

Pressupostos e Ressalvas
 Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

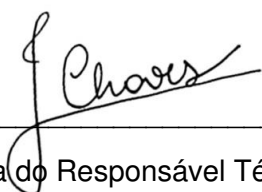
Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 465.000,00

(Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais.)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
 Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------



 Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado à Av. Guarapiranga, 586 – Apartamento nº 124 – Bloco 6 - Guarapiranga - São Paulo - SP, 04762-001. Sob a matrícula nº 359.673 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

2. EXEQUENTE

BANCO BRADESCO S/A.

3. EXECUTADO

Janeide Maria dos Santos – Me.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 13 de maio de 2025, às 15:00horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- Imóvel encontra-se ocupado
- O proprietário não compareceu na vistoria do imóvel, impossibilitando a realização da perícia interna do imóvel.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL			
Área privativa		65,70	m ²
Área comum		45,88	m ²
Área total		111,58	m ²
Fração ideal		0,0758	%

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está Av. Guarapiranga, 586 – Apartamento nº 124 – Bloco 6 - Guarapiranga - São Paulo - SP, 04762-001. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Hospital das Clinicas; Estação de Metrô Consolação; Clube Athletico Paulistano.
Principal Via de Acesso:	Av. Paulista; Av. Nove de Julho; Av. Rebouças
Uso Predominante:	Misto, residencial e comercial.

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado na Avenida Guarapiranga, nº 586, no bairro Guarapiranga, em São Paulo/SP. Trata-se de uma unidade habitacional com área privativa de 65,70 m², composta por 3 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 lavanderia e 1 sacada, além de 1 vaga de garagem. O edifício possui aproximadamente 12 anos de construção.

O condomínio oferece infraestrutura completa de lazer e segurança, incluindo: quadra poliesportiva, campo de futebol, salão de festas, playground infantil (Play Kids), cachorródromo, espaço mulher, quiosque com churrasqueira, piscina adulto e infantil com toboágua, academia, pista de corrida e caminhada, além de recreação para todas as idades.

Destaca-se também a portaria com segurança armada e presença de bombeiros 24 horas, proporcionando maior tranquilidade e comodidade aos moradores.

Figura 3: Matrícula 359.673

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 359.673 ficha: 01

São Paulo, 09 de junho de 2009.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 124, localizado no 12º Pavimento do BLOCO 6 - EDIFÍCIO COTOVIA, integrante do "CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK", situado na Estrada de Guarapiranga, nº 586, e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 65,700m² e a área comum de 45,882m², na qual já se acha incluída a área de 21,990m², referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, destinada à guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 111,582m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0758% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.770 na Matrícula nº 280.172.

CONTRIBUENTES:- 094.223.0758-9 e 094.223.0759-7, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - GUARAPIRANGA PARK - SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.065.947/0001-92, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500 - bairro Higienópolis, na cidade de São José do Rio Preto, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 1.293, feito em 24 de novembro de 2006 na Matrícula nº 280.172, deste Serviço Registral.

Társis Calemi Ernnerick
Escrivente Substituto

Av.1/359.673:- 1) Conforme o registro nº 1.764, feito em 24 de maio de 2007 na

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Entrada do Condomínio

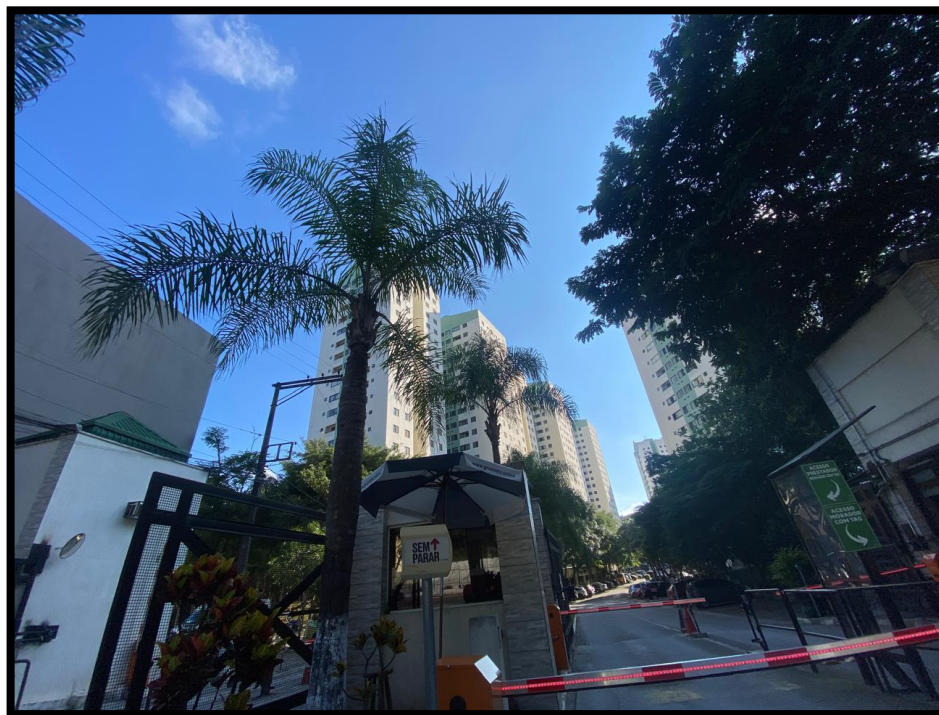


Imagem 2 – Entrada do Condomínio

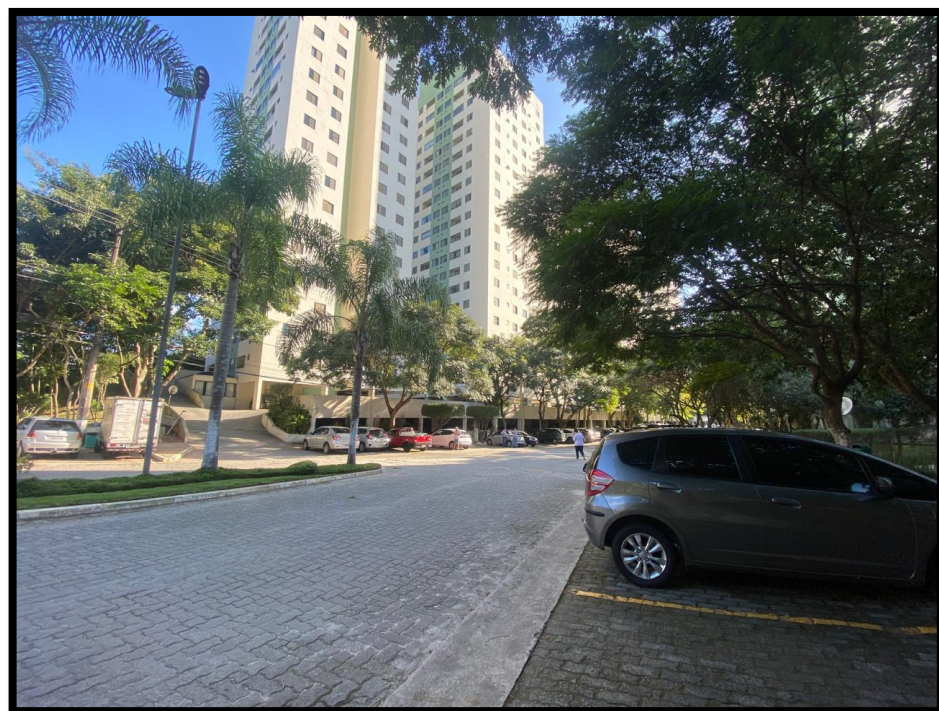


Imagem 3 – Entrada do Condomínio



Imagem 4 – Entrada do Condomínio



Imagem 5 – Mini Mercado



Imagem 6 – Quadra Society



Imagem 7 – Quadra Poliesportiva



Imagem 8 – Playground

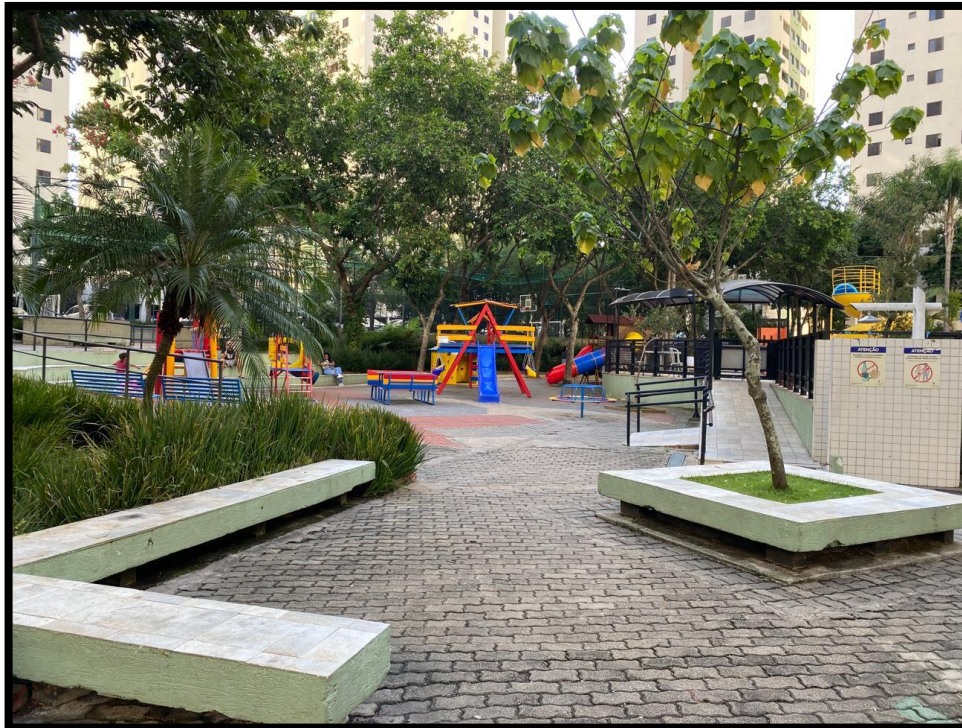


Imagem 9 – Piscina



Imagem 10 – Churrasqueira



Imagem 11 – Bloco 6

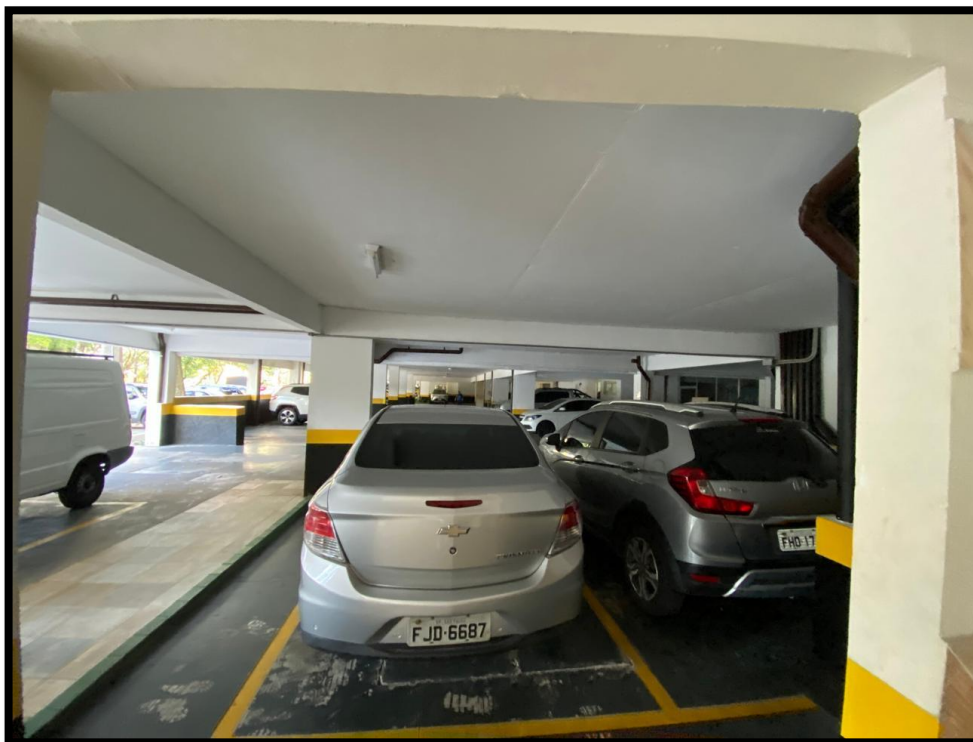


Imagem 12 – Bloco 6

COTOVIA						BLOCO 06
Não estrogue esta placa, seus visitantes precisarão dela para chamar seu apartamento.						
Apartamento	RAMAL	Apartamento	RAMAL	Apartamento	RAMAL	
01	601	71	671	131	6131	
02	602	72	672	132	6132	
11	611	73	673	133	6133	
12	612	74	674	134	6134	
13	613	81	681	141	6141	
14	614	82	682	142	6142	
21	621	83	683	143	6143	
22	622	84	684	144	6144	
23	623	91	691	151	6151	
24	624	92	692	152	6152	
31	631	93	693	153	6153	
32	632	94	694	154	6154	
33	633	101	6101	161	6161	
34	634	102	6102	162	6162	
41	641	103	6103	163	6163	
42	642	104	6104	164	6164	
43	643	111	6111	171	6171	
44	644	112	6112	172	6172	
51	651	113	6113	173	6173	
52	652	114	6114	174	6174	
53	653	121	6121	181	6181	
54	654	122	6122	182	6182	
61	661	123	6123	183	6183	
62	662	124	6124	184	6184	
63	663					
64	664					

RAMAL DO SALÃO DE FESTAS

Imagem 13 – Garagem



10. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel apresenta características construtivas compatíveis com o uso residencial multifamiliar, estando inserido em um condomínio vertical de padrão condizente à sua faixa de mercado. Por tratar-se de vistoria exclusivamente externa, não foi possível avaliar as condições internas da unidade.

O condomínio oferece ampla estrutura de lazer e segurança, incluindo piscina adulto e infantil com toboágua, quadra poliesportiva, campo de futebol, salão de festas, academia, playground, espaço mulher, quiosque com churrasqueira, pista de caminhada, cachorródromo e recreação para todas as idades. Conta ainda com portaria equipada com segurança armada e presença de bombeiros 24 horas, o que representa um diferencial positivo na região.

O entorno imediato é composto majoritariamente por ocupação residencial, com presença de comércios e serviços de apoio ao cotidiano, além de acesso facilitado a importantes vias da zona sul de São Paulo. A Avenida Guarapiranga é uma via de grande circulação, o que favorece a mobilidade, ainda que represente maior movimentação no entorno.

A **LIQUIDEZ** do imóvel é considerada **NORMAL**, com possibilidade de comercialização em prazo médio, desde que precificado de maneira compatível com o mercado local e com a concorrência existente no próprio condomínio e na região.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa,

abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

13. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 465.000,00	Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais.

14. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 20 de março de 2025.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670

Anexo I - Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	01
Data do modelo:	terça-feira, 20 de maio de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CONTATO INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Quantitativa		Não
EVENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Venda 2-Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Periférica 2-Não Central 3-Central	Sim
ÁREA PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa		Sim
DORMITORIOS	Numérica	Quantitativa		Não
BANHEIROS	Numérica	Quantitativa		Não
EQUIPAMENTO S DO CONDOMÍNIO	Numérica	Quantitativa	Quantidade de equipamentos no condomínio	Sim
IDADE APARENTE	Numérica	Quantitativa	Idade aparente da construção	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
MACROLOCALIZAÇÃO	2,00	3,00	1,00	2,26
ÁREA PRIVATIVA	44,00	80,00	36,00	54,21
EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO	1,00	15,00	14,00	10,42
IDADE APARENTE	8,00	55,00	47,00	20,47
VALOR TOTAL	235.000,00	490.000,00	255.000,00	379.315,79

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9232070 / 0,9133084
Coeficiente de determinação:	0,8523111
Fisher - Snedecor:	20,20
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,767	4	0,192	20,198
Não Explicada	0,133	14	0,009	
Total	0,900	18		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{VALOR TOTAL}) = +8,356222888 + 1,559068254 * \text{MACROLOCALIZAÇÃO} - 31,4183089 / \text{ÁREA PRIVATIVA} + 0,591875565 * \ln(\text{EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO}) + 5,451263295 / \text{IDADE APARENTE}$$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

VALOR TOTAL = +4216,359435 * e⁺(+1,559068254 * MACROLOCALIZAÇÃO) * e⁻(-31,4183089 / ÁREA PRIVATIVA) * e⁺(+0,591875565 * ln (EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO) * e⁺(+5,451263295 / IDADE APARENTE)

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

VALOR TOTAL = +4256,586758 * e⁺(+1,559068254 * MACROLOCALIZAÇÃO) * e⁻(-31,4183089 / ÁREA PRIVATIVA) * e⁺(+0,591875565 * ln (EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO) * e⁺(+5,451263295 / IDADE APARENTE)

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

VALOR TOTAL = +4276,844117 * e⁺(+1,559068254 * MACROLOCALIZAÇÃO) * e⁻(-31,4183089 / ÁREA PRIVATIVA) * e⁺(+0,591875565 * ln (EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO) * e⁺(+5,451263295 / IDADE APARENTE)

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
MACROLOCALIZAÇÃO	x	2,11	5,31
ÁREA PRIVATIVA	1/x	-3,48	0,37
EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO	ln(x)	2,72	1,66
IDADE APARENTE	1/x	1,85	8,54
VALOR TOTAL	ln(y)	3,65	0,26

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	0,15	-0,99	-0,92	-0,77
ÁREA PRIVATIVA	x2	0,15	0,00	-0,18	-0,06	-0,53
EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO	x3	-0,99	-0,18	0,00	0,86	0,81
IDADE APARENTE	x4	-0,92	-0,06	0,86	0,00	0,66
VALOR TOTAL	y	-0,77	-0,53	0,81	0,66	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
MACROLOCALIZAÇÃO	x1	0,00	0,29	0,98	0,91	0,49
ÁREA PRIVATIVA	x2	0,29	0,00	0,33	0,32	0,68
EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO	x3	0,98	0,33	0,00	0,84	0,59
IDADE APARENTE	x4	0,91	0,32	0,84	0,00	0,44
VALOR TOTAL	y	0,49	0,68	0,59	0,44	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

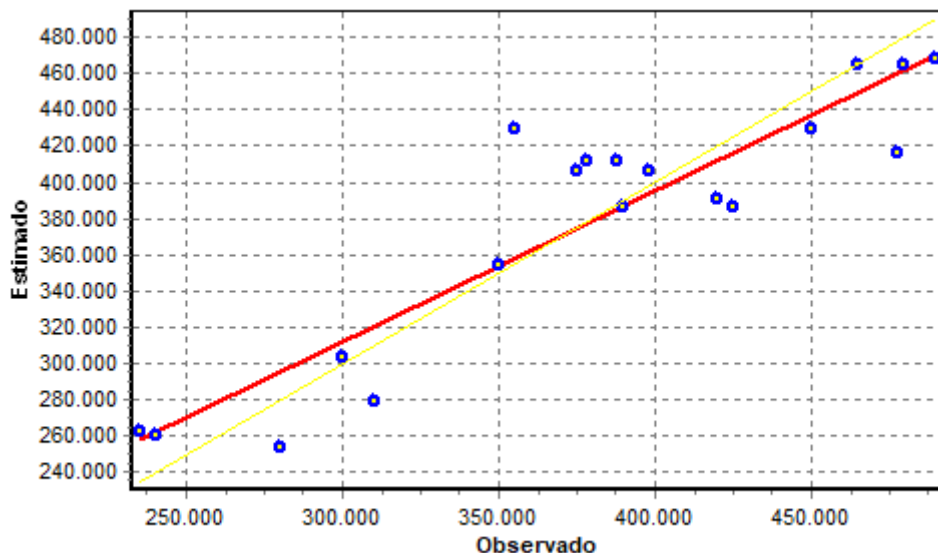
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,02	12,97	0,05	0,3579%	0,478054	0,00511500
2	13,08	12,94	0,14	1,0606%	1,423409	0,04642800
3	12,96	12,86	0,10	0,7391%	0,982927	0,37017000
4	12,78	12,97	-0,19	-1,4910%	-1,955417	0,08557500
5	12,95	12,88	0,07	0,5491%	0,729621	0,02165400
6	13,10	13,06	0,05	0,3567%	0,479609	0,01168800
7	12,83	12,91	-0,08	-0,6212%	-0,818221	0,24787900
8	12,84	12,93	-0,08	-0,6588%	-0,868308	0,01838100
9	12,87	12,93	-0,06	-0,4546%	-0,600351	0,00878700
10	12,89	12,92	-0,02	-0,1645%	-0,217636	0,00126300
11	12,61	12,62	-0,01	-0,0821%	-0,106239	3,27629000
12	12,87	12,86	0,01	0,0848%	0,112028	0,00061400
13	13,08	13,05	0,03	0,2556%	0,343167	0,00541400
14	13,05	13,05	0,00	0,0130%	0,017355	0,00001400
15	12,54	12,44	0,10	0,7835%	1,008533	0,10219100
16	12,77	12,78	-0,01	-0,0885%	-0,115880	0,01240200
18	12,37	12,48	-0,11	-0,8947%	-1,135538	0,10050300
19	12,39	12,47	-0,08	-0,6652%	-0,845655	0,09599500
20	12,64	12,54	0,11	0,8389%	1,088540	0,07683000

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	1
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

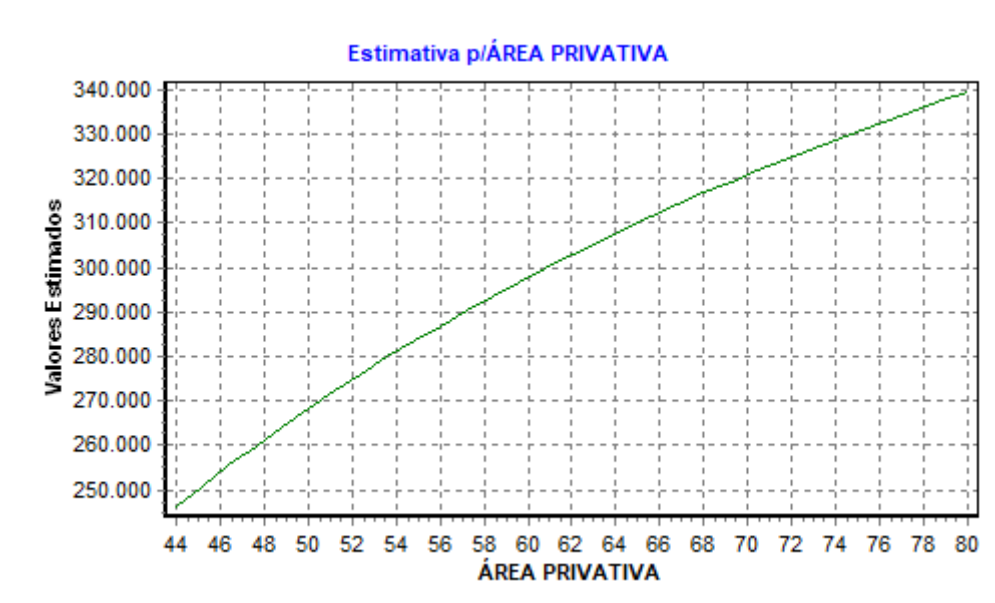
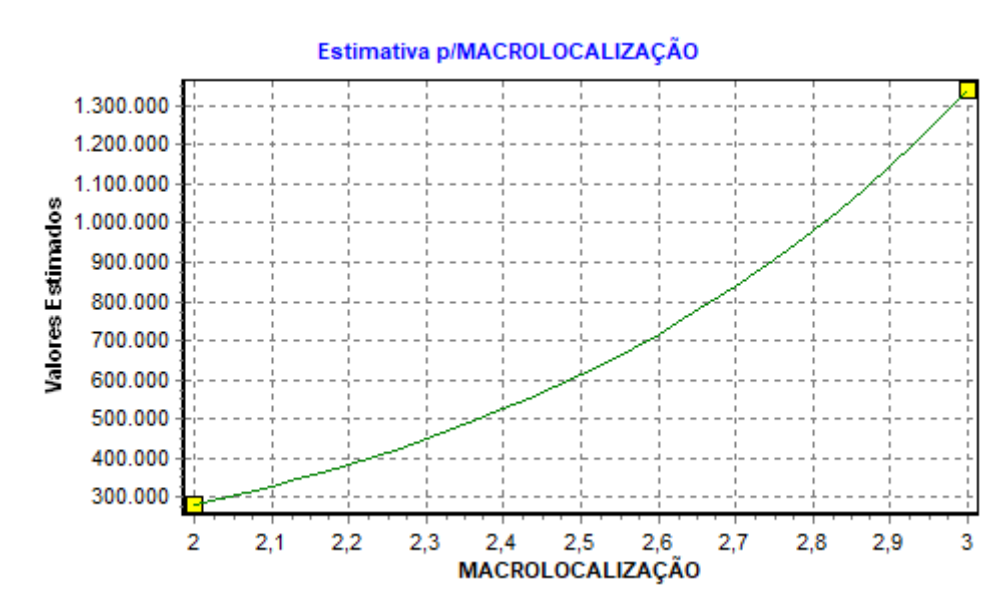
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

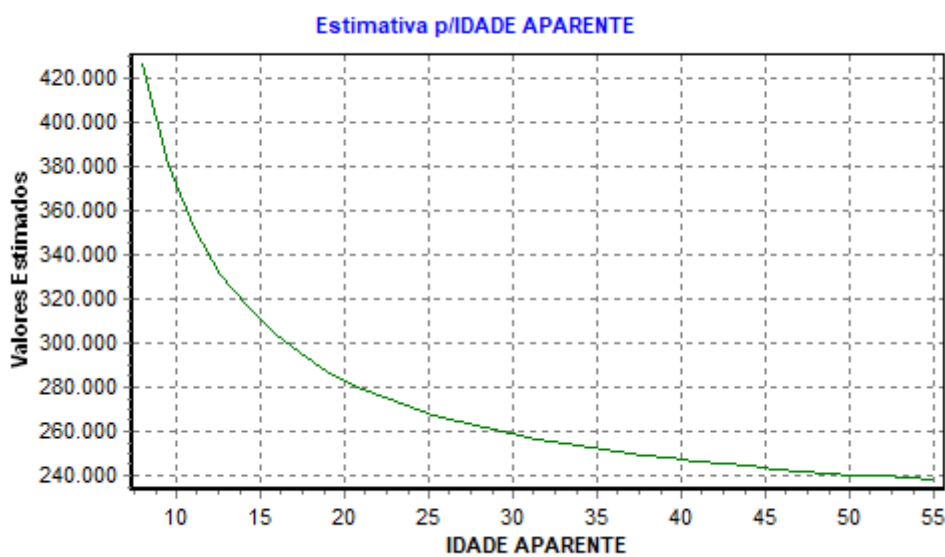
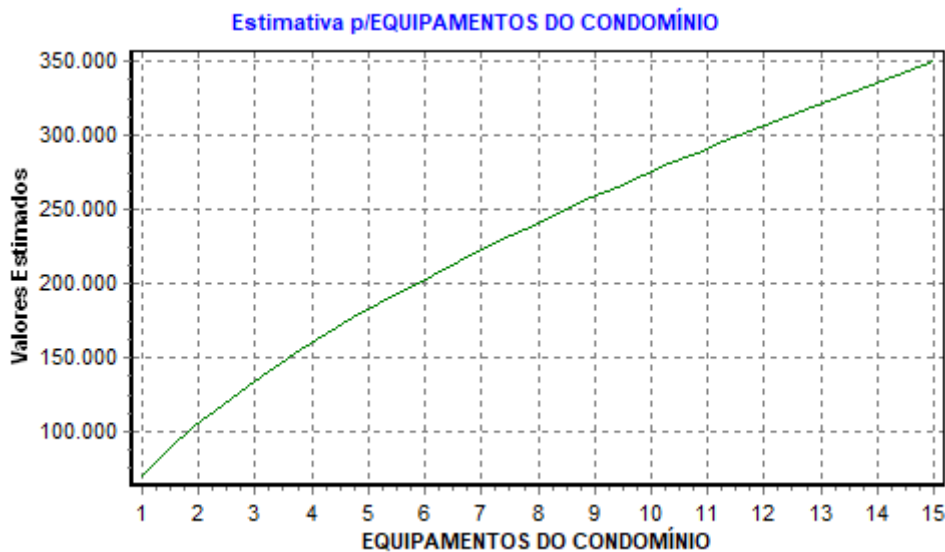


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1		1	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
2		2	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
3		3	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, SN
4		4	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
5		5	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
6		6	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
7		7	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, SN
8		8	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
9		9	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
10		10	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga 2616
11		11	Maio/2025	São Paulo	do M Boi Mirim, SN
12		12	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
13		13	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
14		14	Maio/2025	São Paulo	Av. Guarapiranga, 586
15		15	Maio/2025	São Paulo	Rua Major Quedinho, SN
16		16	Maio/2025	São Paulo	Avenida Cásper Líbero, 623
17	*	17	Maio/2025	São Paulo	Av. Casper Líbero, SN
18		18	Maio/2025	São Paulo	Avenida Prestes Maia, SN
19		19	Maio/2025	São Paulo	Brigadeiro Tobias 174
20		20	Maio/2025	São Paulo	Nove De Julho 160

ID	Desabilitado	BAIRRO	INFORMANTE	CONTATO INFORMANTE
1		Guarapiranga	Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944
2		Guarapiranga	Lopes MBI	(11) 98129-0999
3		Guarapiranga	Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	(11) 5523-0177
4		Guarapiranga	Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944
5		Guarapiranga	Scheid Imóveis - Unidade Marajoara	(11) 5523-0177
6		Guarapiranga	Prohabitar Imóveis	(11) 5669-7944
7		Guarapiranga	ALESSANDRO MENDES IMÓVEIS	(11) 2373-2435
8		Guarapiranga	ALESSANDRO MENDES IMÓVEIS	(11) 2373-2435
9		Guarapiranga	ALESSANDRO MENDES IMÓVEIS	(11) 2373-2435
10		Guarapiranga	ALESSANDRO MENDES IMÓVEIS	(11) 2373-2435
11		Guarapiranga	Sole Imóveis	(11) 97127-1640
12		Guarapiranga	QuintoAndar	(11) 4020-1955
13		Guarapiranga	ALESSANDRO MENDES IMÓVEIS	(11) 2373-2435
14		Guarapiranga	ALESSANDRO MENDES IMÓVEIS	(11) 2373-2435
15		Centro	QuintoAndar	(11) 4020-1955
16		Centro	FOXTER IMOBILIÁRIA - SP	(11) 5198-0818
17	*	Centro	MORAD IMOVEIS	(11) 3941-0358
18		Centro	QuintoAndar	(11) 4020-1955
19		Centro	MEDEIROS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(11) 3111-9090
20		Centro	MEDEIROS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(11) 3111-9090

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLO CALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	DORMITÓRIOS	BANHEIROS	EQUIPAMENTOS DO CONDOMÍNIO
1		8.035,71	2,00	2,00	56,00	2,00	1,00	15,00
2		9.018,87	2,00	2,00	53,00	2,00	1,00	15,00
3		8.854,17	2,00	2,00	48,00	2,00	1,00	10,00
4		6.339,29	2,00	2,00	56,00	2,00	1,00	15,00
5		8.750,00	2,00	2,00	48,00	2,00	1,00	15,00
6		7.424,24	2,00	2,00	66,00	3,00	1,00	15,00
7		7.211,54	2,00	2,00	52,00	2,00	1,00	10,00
8		7.269,23	2,00	2,00	52,00	2,00	1,00	15,00
9		7.461,54	2,00	2,00	52,00	2,00	1,00	15,00
10		7.803,92	2,00	2,00	51,00	2,00	1,00	15,00
11		6.000,00	2,00	2,00	50,00	2,00	1,00	8,00
12		8.297,87	2,00	2,00	47,00	2,00	1,00	15,00
13		7.384,62	2,00	2,00	65,00	3,00	1,00	15,00
14		7.153,85	2,00	2,00	65,00	3,00	1,00	15,00
15		6.222,22	2,00	3,00	45,00	1,00	1,00	1,00
16		4.375,00	2,00	3,00	80,00	2,00	2,00	1,00
17	*	7.764,71	2,00	3,00	51,00	1,00	1,00	1,00
18		4.895,83	2,00	3,00	48,00	1,00	1,00	1,00
19		5.454,55	2,00	3,00	44,00	1,00	1,00	1,00
20		5.961,54	2,00	3,00	52,00	1,00	1,00	1,00

ID	Desabilitado	IDADE APARENTE	VALOR TOTAL
1		12,00	450.000,00
2		12,00	478.000,00
3		8,00	425.000,00
4		12,00	355.000,00
5		12,00	420.000,00
6		12,00	490.000,00
7		8,00	375.000,00
8		12,00	378.000,00
9		12,00	388.000,00
10		12,00	398.000,00
11		10,00	300.000,00
12		12,00	390.000,00
13		12,00	480.000,00
14		12,00	465.000,00
15		50,00	280.000,00
16		40,00	350.000,00
17	*	40,00	396.000,00
18		55,00	235.000,00
19		36,00	240.000,00
20		50,00	310.000,00

