

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 0008139-93.2003.8.26.0564

Requerente: MVA Invest Gestão de Investimentos LTDA

Requerido: Cayetano Garcia Petit e outro

Eu, Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado as funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, venho, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a V. Exa., a partir de observações e constatações consubstanciadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

São Paulo, 21 de junho de 2023.

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

1- Considerações Preliminares

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de comercialização dos imóveis situados na Rua Ernesto de Oliveira, 40 (Condomínio Edifício Ilha de Malta – Apartamento 153 e 2 Vagas de Garagem) – Bairro Vila Mariana, São Paulo/SP, registrado sob Matrículas 65.817, 65.818 e 65.819 no 1º RI de São Paulo/SP.

Os valores aferidos e as pesquisas realizadas nesta Perícia têm como referência o mês de junho do ano de 2023.

Esse Laudo de Avaliação Imobiliária é apresentado na Modalidade B – Completo (Item 10.2-B da ABNT NBR 14.653-1:2001).

Finalidade da Perícia de Avaliação: Aferir o valor de mercado de compra e venda do referido imóvel.

“Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” ABNT NBR 14.653-1:2001

1.1- Referências Normativas Desta Perícia:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR 13.752:2006 (Perícias de Engenharia na Construção Civil)
- Leis Federais nº6766/79 e 9785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)

1.2- Referências Bibliográficas Desta Perícia de Avaliação:

- Engenharia de Avaliações Vol. 1 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Engenharia de Avaliações Vol. 2 / IBAPE. 2. ed. - São Paulo: Leud, 2014;
- Avaliação de Bens – Princípios Básicos e Aplicações. 2. ed. – São Paulo: Leud, 2013;
- Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5 ed. 2005.
- Estatística Geral e Aplicada / Gilberto de Andrade Martins e Osmar Domingues. 4. ed. – São Paulo: Atlas, 2011
- Análise Multivariada: para os cursos de administração, ciências contábeis e economia / FIPECAFI; Luiz J. Corrar, Edilson Paulo, José Maria Dias Filho – São Paulo: Atlas, 2007
- *Regression Analysis* Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2016.
- *Statistical Analysis* Microsoft Excel / Conrad Carlberg. 1. Ed. – Indianapolis, Indiana/USA: Pearson Education, 2018.

2- Vistoria no Imóvel:

Foi realizada diligência ao objeto pericial, em 12/06/2023, às 14:00. O requerido, representado por sua patrona e esposa, foram os responsáveis por franquear o acesso ao interior do apartamento e acompanharam a diligência pericial. O autor não compareceu à diligência.

2.1- Características Gerais do Condomínio:

O Condomínio Edifício Ilha de Malta possui em suas áreas comuns salão de festas, churrasqueira, piscina, quadra poliesportiva, *playground* e portaria 24 horas. As vagas de garagem dos apartamentos são localizadas nos pavimentos subsolo, sendo estas determinadas.

A rua do imóvel em questão possui os seguintes melhoramentos públicos: pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, passeios, rede de água, rede de esgoto, rede de luz, iluminação pública e coleta de lixo.

Classificação do imóvel segundo ABNT NBR 14.653-2:2011:

Quanto ao Uso: Residencial

Quanto ao Tipo do Imóvel: Apartamento

Quanto ao Agrupamento de Imóveis: Prédio de Apartamentos

Segue adiante o relatório fotográfico do Condomínio.



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Fachada



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Fachada



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Playground



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Churrasqueira



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Piscina



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Quadra Poliesportiva



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Salão de Festas



Condomínio Edifício Ilha de Malta – Salão de Festas

2.2- Características Gerais do Objeto Pericial:

O objeto desta perícia é compreendido pelo apartamento (Matrícula 65.817) e duas vagas de garagem (Matrícula 65.818 e 65.819).

O apartamento (Matrícula 65.817), possui área privativa igual a 84,35m², que está compartimentado em: sala de estar/jantar, varanda, cozinha, lavanderia, dependência de funcionários, banheiro e 3 dormitórios (1 suíte).

As duas vagas de garagem (Matrícula 65.818 e 65.819) são determinadas e situadas no 2º pavimento subsolo do edifício.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 65.817	ficha -1-	São Paulo, 23 de outubro de 1.991.
O APARTAMENTO TIPO Nº 153 no 15º andar do EDIFÍCIO ILHA DE - MALTA, na rua Ernesto de Oliveira, nº 40, no 9º subdistrito-VILA MARIANA, contribuinte nº 039.177.0040-4, com a área privativa de 84,35m², a área comum de 58,00m², encerrando a --- área total de 142,35m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,011434 ou 35,674m² no terreno.- PROPRIETÁRIAS FENAN ENGENHARIA S/A., com sede n/Cap., na rua Marques de Pa ranaguá, nº 348, 9º andar, CGC nº 61.329.264/0001-88 e CYRE - LA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede n/Cap., na rua General Jardim, nº 770, 13º andar, CGC 50.586.874/0001-40 TÍTULO AQUISITIVO:- MATRÍCULA NÚMERO 59.996.--- O OFICIAL		

Legenda: Matrícula do Apartamento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 65.818	ficha -1-	São Paulo, 23 de outubro de 1.991.
A VAGA Nº 107 TIPO "G" no 2º subsolo do EDIFÍCIO ILHA DE MALTA, na rua Ernesto de Oliveira, nº 40, no 9º subdistrito -VILA MARIANA, contribuinte nº 039.177.0040-4, com a área privativa de 11,00m2, a área comum de 10,99m2, encerrando a área total de 21,99m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de --- 0,001491 ou 4,652m2 no terreno.- PROPRIETÁRIAS:- FENAN ENGENHARIA S/A., com sede n/Cap., na rua Marques de Paranaguá, - nº 348, 9º andar, CGC nº 61.329.264/0001-88 e CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na rua/General Jardim. nº 770, 13º andar, CGC 50.586.874/0001-40.-- TÍTULO AQUISITIVO:- MATRÍCULA NÚMERO 59.996.--- O OFICIAL -		

Legenda: Matrícula da Vaga de Garagem 107

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 65.819	ficha -1-	São Paulo, 23 de outubro de 1.991.
A VAGA Nº 108 TIPO "P" no 2º subsolo do EDIFÍCIO ILHA DE MALTA, na rua Ernesto de Oliveira, nº 40, no 9º subdistrito -VILA MARIANA, contribuinte nº 039.177.0040-4, com a área privativa de 9,90m2, a área comum de 9,89m2, encerrando a área total de 19,79m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de - - - 0,001342 ou 4,187m2 no terreno.- PROPRIETÁRIAS:- FENAN ENGENHARIA S/A., com sede n/Cap., na rua Marques de Paranaguá, - 348, 9º andar, CGC nº 61.329.264/0001-88 e CYRELA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede n/Cap., na rua General Jardim, 770, 13º andar, CGC nº 50.586.874/0001-40.- TÍTULO - AQUISITIVO:- MATRÍCULA 59.996.- O OFICIAL		

Legenda: Matrícula da Vaga de Garagem 108

Segue adiante o relatório fotográfico do Apartamento N° 153 (Objeto Pericial).



Objeto Pericial – Porta de Entrada (Matrícula 65.817).



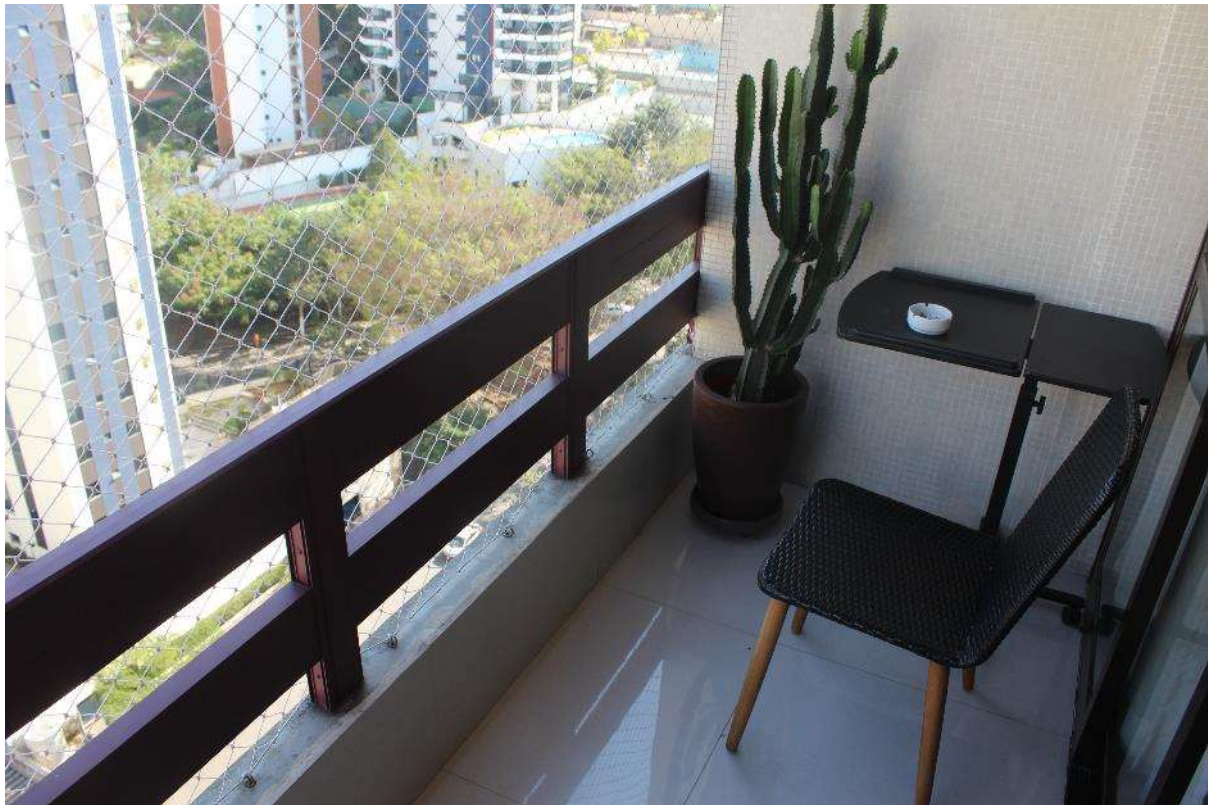
Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar



Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar



Objeto Pericial – Sala de Estar/Jantar



Objeto Pericial – Varanda



Objeto Pericial – Lavabo/Banheiro



Objeto Pericial – Cozinha



Objeto Pericial – Cozinha



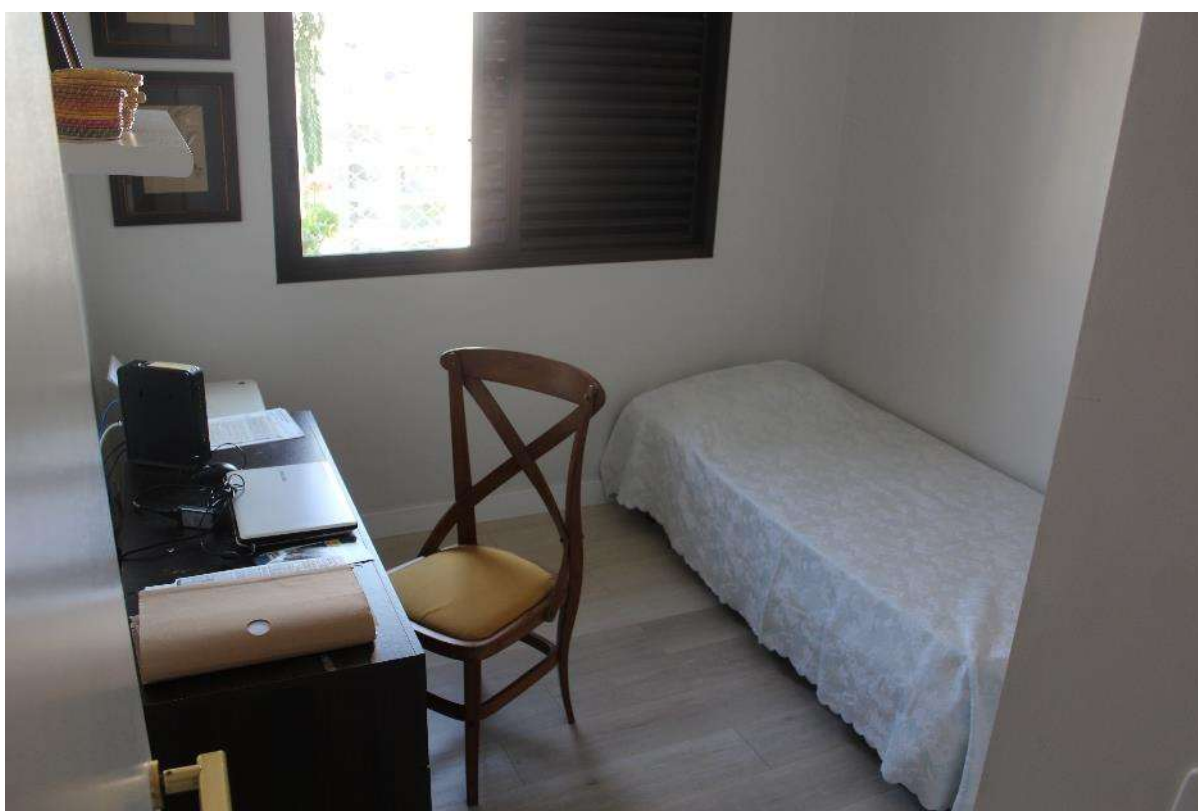
Objeto Pericial – Lavanderia



Objeto Pericial – Dependência de Funcionários



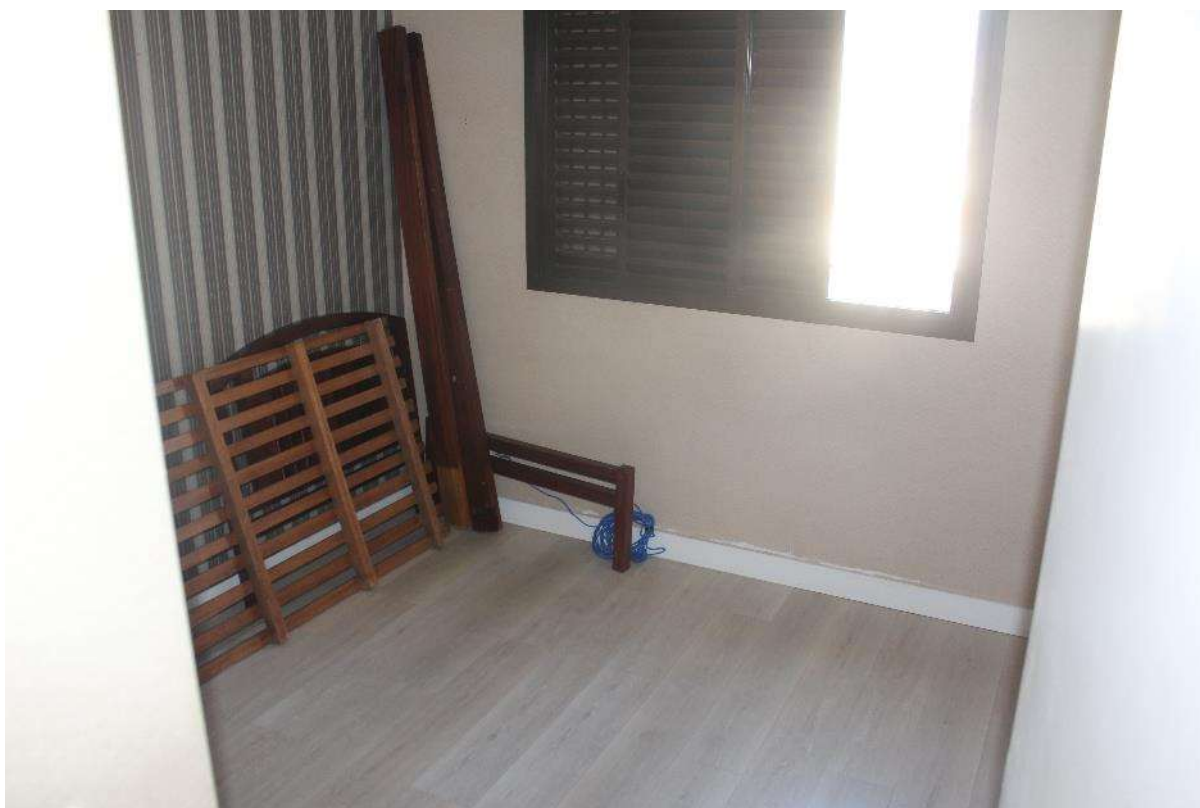
Objeto Pericial – Dependência de Funcionários



Objeto Pericial – Dormitório 01



Objeto Pericial – Dormitório 01



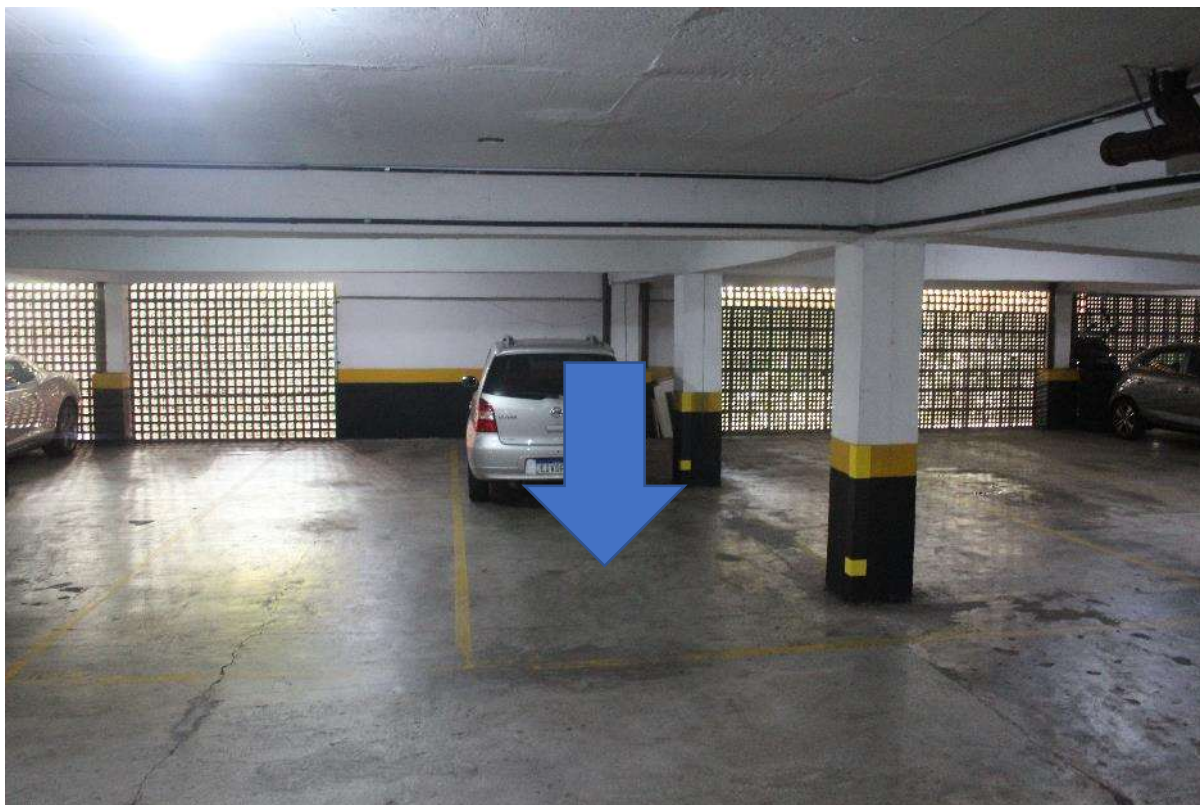
Objeto Pericial – Dormitório 02



Objeto Pericial – Dormitório 02



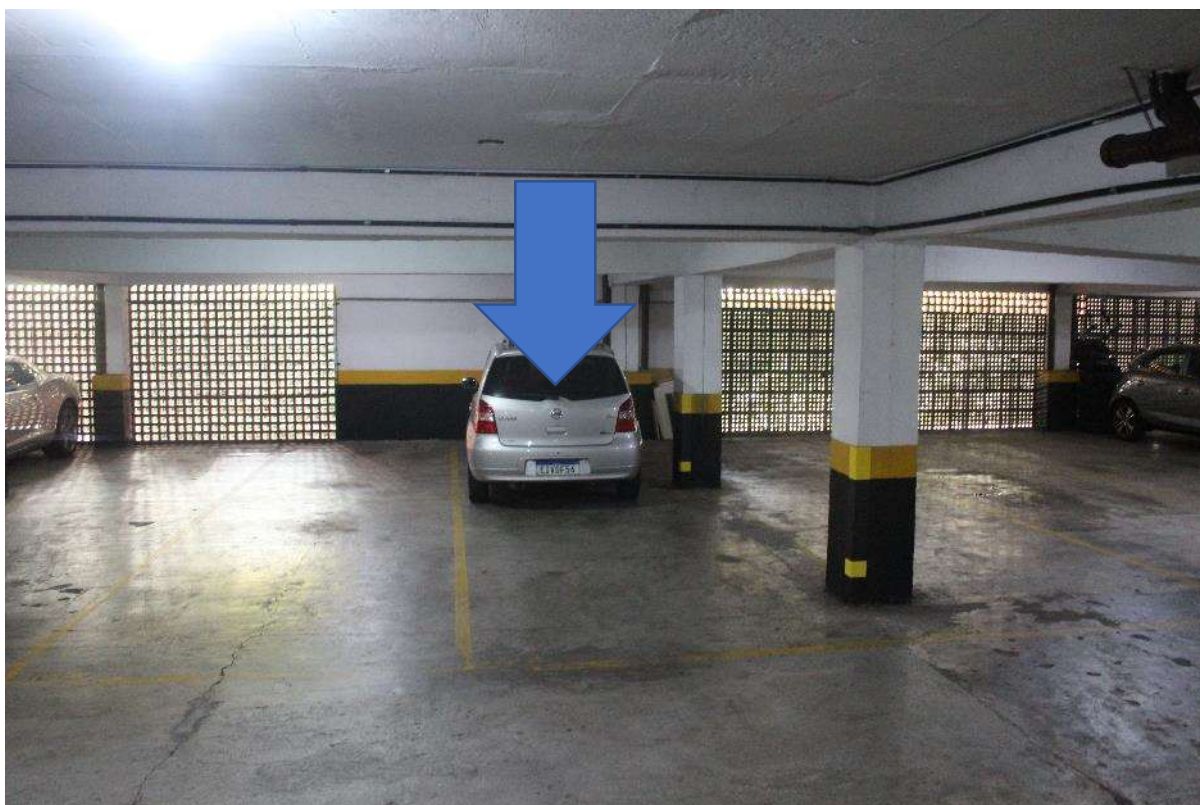
Objeto Pericial – Dormitório 03 (Suíte)



Objeto Pericial – 1º Vaga de Garagem 107 (Matrícula 65.818).



Objeto Pericial – 1º Vaga de Garagem 107 (Matrícula 65.818).



Objeto Pericial – 2º Vaga de Garagem 108 (Matrícula 65.819).



Objeto Pericial – 2º Vaga de Garagem 108 (Matrícula 65.819).

3 - Avaliação Imobiliária Segundo ABNR NBR 14.653 (Partes 1 e 2):

Procedimentos Metodológicos para Identificação do Valor de Mercado segundo ABNR NBR 14.653-2:2011:

“Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001” - ABNR NBR 14.653-2:2011

3.1- Método comparativo direto de dados de mercado:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” - NBR 14.653-1:2011/Item 8.2.1

Utilizaremos a metodologia científica da regressão linear com auxílio do Software Microsoft Excel para tratar os dados das amostras obtidas na pesquisa de mercado realizada, e, assim, calcular o efetivo valor de mercado do imóvel em questão.

Salientamos que a utilização de modelos de Regressão Linear é a metodologia mais utilizada na estatística quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Este modelo é normatizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011, cujos procedimentos se encontram em seu “Anexo A” e são aplicados nessa Perícia.

“A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.” - Item Anexo A.1.1 - ABNT NBR 14.653-2:2011

3.2- Pesquisa Imobiliária e Modelagem Matemática/Estatística:

Nessa perícia, com a finalidade de se buscar amostras com o perfil mais próximo possível ao do bem avaliado, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Imóveis à venda na mesma região do imóvel sob avaliação, onde se assumem pertencentes a condições econômico-mercado-lógicas semelhantes;
- Apartamentos com área construída entre 70m² a 100m², e, 0 a 3 vagas de garagem.

Na pesquisa imobiliária elaborada, listamos e quantificamos 4 variáveis, abaixo elencadas, que são as principais influenciadoras no nexo causal do valor de venda de imóveis usados com as características do imóvel em questão, tendo as premissas anteriormente descritas como comuns a todas as amostras.

1. Área Privativa;
2. Quantidade de Vagas de Garagem;
3. Imóvel Favorecido (Sim/Não);
4. Imóvel Prejudicado (Sim/Não);

Encontramos, no “**Anexo 1**” dessa Perícia, os dados de localização dos imóveis que constituíram as amostras da pesquisa imobiliária, incluindo o nome das imobiliárias consultadas, número de referência do anúncio e endereço do imóvel à venda.

Encontramos, no “**Anexo 2**” dessa Perícia, as variáveis consideradas nos imóveis pesquisados e os resultados obtidos na pesquisa.

Foram levantados 24 imóveis à venda, segundo critérios acima detalhados, que compõem a amostra que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, para imóveis dentro da envoltória de dados e características fixadas.

3.3- Análise Estatística da Pesquisa Elaborada

Calculando-se a “Regressão Múltipla Linear” (**Anexo 3**) entre as variáveis encontradas no “Anexo 2”, é possível verificar que:

1. Todas as variáveis possuem alto índice de confiança com a variável “Valor do Imóvel”, ou seja, $IC > 95\%$ ($P_{\text{Value}} < 5\%$). Devido a isso, todas as variáveis serão consideradas na modelagem matemática/estatística.

Comentamos, abaixo, o resultado da análise de “Regressão Linear Múltipla” das variáveis contidas no “Anexo 2”:

R Quadrado: 99,48% – A equação descreve com 99,48% de certeza o comportamento do mercado com essa modelagem matemática.

Observações: 24 – Foram analisadas 24 amostras na regressão linear.

Teste de T-Student:

$$F_{\text{calc}} = 958,38 >> F_{\text{Crit}} \cong 2,1$$

Dessa forma, temos a Hipótese H_1 , ou seja, existe ao menos uma variável que segue a regressão linear.

$P_{\text{Value}} (< 5\%)$ – Verificamos que a variável da amostra considerada na modelagem matemática possui índice de confiança superior a 95%, ou seja, $P_{\text{Value}} < 5\%$.

$$P_{\text{Value}} (\text{Área Privativa}) = 0,00\%$$

$$P_{\text{Value}} (\text{Quantidade de Vagas de Garagem}) = 0,00\%$$

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Favorecido}) = 1,60\%$$

$$P_{\text{Value}} (\text{Imóvel Prejudicado}) = 0,00\%$$

Finalmente, no “**Anexo 4**”, temos o resultado do processamento matemático da equação que descreve o comportamento do mercado imobiliário da região, em relação à envoltória de dados, considerando as premissas qualitativas e quantitativas anteriormente elencadas.

3.4- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

Com base na pesquisa de mercado contida no “**Anexo 2**” dessa perícia, foi montada uma planilha no software MS Excel formatando os dados obtidos, de forma a ser possível o seu processamento através do método da Regressão Linear Múltipla pelo Software MS Excel, sendo que as planilhas e seu processamento estatístico final estão disponíveis nos “Anexos 3 e 4”.

De forma resumida, condensamos os dados da aferição do modelo matemático da referida avaliação abaixo:

Y = Valor do Imóvel Avaliado

β_0 = Coeficiente de regressão relativo ao intercepto (R\$0,00).

β_1 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Área Privativa” (R\$7.742,98/m²).

X_1 = Área Privativa do Imóvel Avaliado (84,35m²).

β_2 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Quantidade de Vagas de Garagem” (R\$189.445,75).

X_2 = Quantidade de Vagas de Garagem (2 Vagas).

β_3 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Favorecido” (R\$83.657,50).

X_3 = Imóvel Favorecido (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

β_4 = Coeficiente de regressão relativo à variável “Imóvel Prejudicado” (R\$-229.044,89).

X_4 = Imóvel Prejudicado (Não = 0 → Objeto Pericial é classificado como um “Imóvel Médio”, visto estado de conservação, acabamentos internos e avaliação geral do condomínio).

ϵ_i = Resíduo ou erro aleatório probabilístico, que é a expressão de inúmeras causas que produzem um desvio do que a variável dependente deveria ser se a relação fosse determinística.

Processamos todas as variáveis acima elencadas na equação que descreve o comportamento do valor do imóvel avaliado. Segue:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \beta_4 \cdot X_4 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + X_1 \cdot R\$7.742,98 + X_2 \cdot R\$189.445,75 + X_3 \cdot R\$83.657,50 + X_4 \cdot R\$-229.044,89 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$0,00 + R\$653.120,41 + R\$378.891,51 + R\$0,00 + R\$0,00 + \epsilon_i$$

$$Y = R\$1.032.011,91 + \epsilon_i$$

Intervalo de Confiança (I.C.), temos:

$$Y = R\$1.032.011,91 \quad E = R\$72.744,62 \quad Y-E < I.C. < Y+E$$

O intervalo de confiança dessa modelagem matemática, com 95% de certeza, é de:

$$R\$959.267,29 < I.C. < R\$1.104.756,53$$

Verificação da Micronumerosidade:

Segundo a NBR ABNT 14.653-2:2011 - Anexo A, temos:

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow$ **Para Grau de Fundamentação II**

para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$

para $30 < n \leq 100$, $n_i \geq 10\% n$

para $n > 100$, $n_i \geq 10$

Dessa forma, fazemos a verificação com nosso modelo de dados:

k = Número de dados viáveis de serem utilizados, evitando a micronumerosidade.

Como temos 4 variáveis independentes, $k=4$

$n \geq 4(k + 1) \rightarrow n \geq 4(4 + 1) \rightarrow n \geq 20$ (Grau II de Fundamentação)

Assim, como temos $n = 24$, a verificação de micronumerosidade foi atendida.

Temos:

$K = 4$	Número de variáveis independentes
$n = 24$	Número de amostras
$n_i \geq 3$	Número de dados com mesma característica

Portanto, já que as condições acima foram atendidas em nossa análise, confirma-se que não ocorre a micronumerosidade no estudo elaborado.

“... Uma regra estatística geral é que a razão não deveria ficar abaixo de 5:1, ou seja, cinco observações para cada variável independente. Se a proporção ficar abaixo,

haverá o risco de haver OVERFITTING (superajuste) do modelo aos dados amostrais, tornando o resultado demasiadamente específico para a amostra, com perda do seu poder de previsão para outras observações.” – Análise Multivariada de Dados – Hair, Anderson, Tatham e Black – Editora Bookman – 5ª. ed. 2005.

Conclusão: Dessa forma, verificamos e atestamos a conformidade do modelo matemático exposto às premissas da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Enquadramento nos Graus de Fundamentação:

Segundo “Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de fundamentação dado por:

Item	Grau
1 – Caracterização do Imóvel	Grau 3
2 – Quantidade Mínima de Dados	Grau 2
3 – Identificação dos Dados de Mercado	Grau 2
4 – Extrapolação	Grau 3
5 – Nível de Significância (hipótese nula)	Grau 3
6 – Nível de Significância (Teste F)	Grau 3

Segundo “Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III - 16 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II – Não

Grau II - 10 Pontos com Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau II, com demais no mínimo no Grau I – Sim

Grau I - 6 Pontos com todos Itens no Grau I – Sim

Pontos Obtidos: 16

Dessa forma, segundo ABNT NBR 14.653-2:2011, essa perícia se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

Enquadramento nos Graus de Precisão:

Segundo “Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores” ABNT NBR 14.653-2:2011, temos o grau de precisão dado por:

Grau III $\leq 30\%$
Grau II $\leq 40\%$
Grau I $\leq 50\%$

$R\$959.267,29 < \text{I.C.} < R\$1.104.756,53$
I.C. = 14,10%

Desta forma, segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011, atingimos o **Grau III de Precisão** nessa perícia, que é o **maior** nível de precisão previsto em Norma.

3.6 - Ajuste da Modelagem Matemática:

O valor da efetiva transação é dado por uma minoração/desconto de 10% no valor de anúncio dos mesmos, segundo IBAPE/SP.

Como toda a metodologia aplicada para aferição do valor de venda do imóvel objeto dessa perícia foi elaborada a partir de anúncios da região, é de fundamental importância se fazer o ajuste de 10% (10% desconto na efetiva transação) no valor obtido na regressão linear múltipla, para oferecermos o real Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

Assim:

Valor de Efetivo Negócio (Matrícula 65.817) = $0,90 \times R\$653.120,41$
Valor de Efetivo Negócio (Matrícula 65.817) = R\$587.808,36

Valor de Efetivo Negócio (Matrícula 65.818) = $0,90 \times R\$189.445,75$
Valor de Efetivo Negócio (Matrícula 65.818) = R\$170.501,18

Valor de Efetivo Negócio (Matrícula 65.819) = $0,90 \times R\$189.445,75$
Valor de Efetivo Negócio (Matrícula 65.819) = R\$170.501,18

4 - Conclusão da Perícia:

O valor de mercado para compra e venda do apartamento de Matrícula 65.817 do 1º RI da Capital, no estado em que se encontra, é de **R\$587.808,36**.

O valor de mercado para compra e venda da vaga de garagem de Matrícula 65.818 do 1º RI da Capital, no estado em que se encontra, é de **R\$170.501,18**.

O valor de mercado para compra e venda da vaga de garagem de Matrícula 65.819 do 1º RI da Capital, no estado em que se encontra, é de **R\$170.501,18**.

5 - Encerramento:

O signatário coloca-se a inteiro dispor para eventuais esclarecimentos necessários.

São Paulo, 21 de junho de 2023.

Atenciosamente,

Eng. Ingo Jürgen Giuliano Scorciapino

ANEXO 01

Dados dos Imóveis Pesquisados

Amostra	Imobiliária	Número de Referência do Anúncio	Endereço do Imóvel (Amostra)
1	Rubem Modesto (11- 94065.8919)	AP00284	Avenida Doutor Ricardo Jafet, 1732 - Ipiranga, São Paulo
2	Scheid Consultores de Imóveis	MR84808	Rua Arminda Fernandes de Almeida, S/N - Vila Mariana, São Paulo
3	Quinto Andar	S893796097	Praça Monteiro dos Santos, S/N - Vila Mariana, São Paulo
4	Quinto Andar	S894013181	Rua Calixto da Mota, S/N - Vila Mariana, São Paulo
5	Scheid Consultores de Imóveis	MR76437	Rua Doutor Sabóia de Medeiros, S/N - Vila Mariana, São Paulo
6	Leardi Imóveis	709982	R SANTA CRUZ, S/N - Vila Mariana, São Paulo
7	Zimmermann Imóveis	153773	R SANTA CRUZ, S/N - Vila Mariana, São Paulo
8	Favorita Imóveis	AP0696	Rua Joel Jorge de Melo, 62 - Vila Mariana, São Paulo
9	Arbo Imóveis	AP0216_ACHAR	Rua Afonso Celso, 131 - Vila Mariana, São Paulo
10	Zimmermann Imóveis	138341	Rua DOUTOR THIRSO MARTINS, S/N - Vila Mariana, São Paulo
11	VLZ Imóveis	VL1974	R Doutor Pinto Ferraz, S/N - Vila Mariana, São Paulo
12	Newcore Imóveis	269762F	Rua Vergueiro, 100 - Vila Mariana, São Paulo
13	Leal Invest	AP0197_LEAL	Rua Garapeba, 251 - Chácara Klabin, São Paulo
14	Taissei Imóveis	AP0306	Rua Garapeba, 251 - Chácara Klabin, São Paulo
15	SH Prime Imóveis	SH98488	Rua Garapeba, S/N - Chácara Klabin, São Paulo
16	Ponto House Imobiliária	PH44001	Rua João Luís Vives, 41 - Vila Mariana, São Paulo
17	Zimmermann Imóveis	136851	Avenida PREFEITO FABIO PRADO, S/N - Chácara Klabin, São Paulo
18	CYS Assessoria Imobiliária	AP1457	Rua João Luís Vives, S/N - Jardim Vila Mariana, São Paulo
19	Zimmermann Imóveis	146227	Rua DOMINGOS AUGUSTO SETTI, S/N - Chácara Klabin, São Paulo
20	SH Prime Imóveis	SS29601	R João Luís Vives, S/N - Vila Mariana, São Paulo
21	Union SP Imóveis	AP59564	Rua João Álvares Correia, 55 - Chácara Klabin, São Paulo
22	M5 Consultoria de Imóveis	DDD1000	Rua Vergueiro, 3645 - Vila Mariana, São Paulo
23	Kauffmann Jardins	GB34451	R Desembargador Aragão, S/N - Vila Mariana, São Paulo
24	Homer Parcerias Imobiliárias	AP0530	Rua Desembargador Aragão, 100 - Vila Mariana, São Paulo

ANEXO 02 - VARIÁVEIS PESQUISADAS NOS IMÓVEIS

Variáveis Quantitativas				Variáveis Qualitativas Dicotômicas (Sim=1/Não=0)	
Amostra	Valor	Área Privativa	Quantidade de Vagas de Garagem	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
1	R\$602.000,00	93,00	0	0	0
2	R\$721.000,00	73,00	0	1	0
3	R\$790.000,00	100,00	0	0	0
4	R\$610.000,00	75,00	0	1	0
5	R\$600.000,00	70,00	0	1	0
6	R\$430.000,00	78,00	0	0	1
7	R\$380.000,00	80,00	0	0	1
8	R\$645.000,00	97,00	0	0	0
9	R\$498.000,00	88,00	0	0	1
10	R\$850.000,00	96,00	0	1	0
11	R\$530.000,00	70,00	0	0	0
12	R\$700.000,00	81,00	0	1	0
13	R\$880.000,00	78,00	1	0	0
14	R\$1.095.000,00	78,00	2	1	0
15	R\$880.000,00	76,00	2	0	0
16	R\$1.064.000,00	98,00	2	0	0
17	R\$850.000,00	72,00	1	0	0
18	R\$1.000.000,00	97,00	3	0	1
19	R\$1.270.000,00	100,00	2	0	0
20	R\$1.150.000,00	98,00	2	0	0
21	R\$1.200.000,00	94,00	2	0	0
22	R\$1.400.000,00	97,00	3	1	0
23	R\$1.330.000,00	94,00	3	1	0
24	R\$1.400.000,00	94,00	3	1	0

ANEXO 03 - Regressão Múltipla Linear das Variáveis Pesquisadas

SUMMARY OUTPUT

Regression Statistics

Multiple R	99,74%
R Square	99,48%
Adjusted R Square	94,40%
Standard Error	R\$72.744,62
Observations	24

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regression	4	2,03E+13	5,07E+12	958,38	1,27E-21
Residual	20	1,06E+11	5,29E+09		
Total	24	2,04E+13			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	R\$0,00	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Área Privativa	R\$7.742,98	R\$301,76	25,66	0,00%	R\$7.113,51	R\$8.372,45
Quantidade de Vagas de Garagem	R\$189.445,75	R\$13.246,32	14,30	0,00%	R\$161.814,41	R\$217.077,10
Imóvel Favorecido	R\$83.657,50	R\$31.781,48	2,63	1,60%	R\$17.362,48	R\$149.952,52
Imóvel Prejudicado	-R\$229.044,89	R\$42.280,13	-5,42	0,00%	-R\$317.239,70	-R\$140.850,08

ANEXO 04 - Resultado da Avaliação					
DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	Interseção	Área Privativa	Quantidade de Vagas de Garagem	Imóvel Favorecido	Imóvel Prejudicado
Fatores da Regressão Linear	R\$0,00	R\$7.742,98	R\$189.445,75	R\$83.657,50	-R\$229.044,89
Dados do Imóvel Segundo Metodologia Adotada	0,00	84,35	2	0	0
Valores Parciais da Avaliação	R\$0,00	R\$653.120,41	R\$378.891,51	R\$0,00	R\$0,00
Avaliação do Imóvel			R\$1.032.011,91		
Valor de Efetiva Transação			R\$928.810,72		
Intervalo de Confiança		R\$959.267,29	< I.C. <	R\$1.104.756,53	
Variação do Intervalo de Confiança		14,10%			