

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Itajubá, 1865, Apartamento 01 da Torre 2/Bloco B
Condomínio Itajubá, Ribeirão Preto/SP

ENGENHEIRO CIVIL RAFAEL CAVALINI BALDIN
CREA-SP 5069416980

DATA 24/05/2024

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo	1005610-39.2018.8.26.0506
Parte exequente	Condomínio Itajubá
Responsável pelo Laudo	Rafael Cavalini Baldin
Pe executada	Maria Claudio Georgetti Alves dos Santos
Tipo de processo	Execução de Título Extrajudicial
Solicitante	Tribunal de Justiça de São Paulo – 7ª 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 baixo localizado em área de uso misto com predominância residencial.

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

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 24/05/2024. Foi constatado que o imóvel se encontra atualmente ocupado pela requerida e sua família.

Através da vistoria realizada, verificou-se tratar de um apartamento com 42,96 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). Considera-se o estado do imóvel como regular, considerando ser necessária substituição completa dos revestimentos da cozinha e banheiro e pintura geral do imóvel.

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 148.468 registrada no "1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP", estão listados na tabela a seguir

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

Área total:	49,1544 m ²
Área privativa:	42,96 m ²
Área comum:	6,1944 m ²
Fração Ideal	0,00446429%

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

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:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

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 15 (QUINZE) amostras as quais foram devidamente analisadas e 12 (DOZE) 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) No caso em tela, não se aplica fator de negociação, já que o mercado está completamente saturado de imóveis, e os valores anunciados já são mínimos.

VARIÁVEIS INDEPENDENTES :

- **ÁREA** : VARIÁVEL QUANTITATIVA

Caracteriza a área privativa do imóvel. Possui crescimento negativo.

Alcance da amostra: 37m² a 52m²

- **ESTADO**: VARIÁVEL QUALITATIVA TIPO PONTO ALOCADO

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

Regular: 1

Bom: 2

Reformado: 3

- **DORMITÓRIOS**: VARIÁVEL QUANTITATIVA

Caracteriza o imóvel quanto a quantidade de dormitórios. Em que pese a variável não possuir muita influência no valor, pelo fato de possuir apenas uma amostra com número diferente, a mesma auxilia as outras. **Possui crescimento positivo.**

Limite amostral: 1 a 2 dormitórios.

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

6.2.2 MODELO DE AVALIAÇÃO

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

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

7. QUESITOS APRESENTADOS PELA REQUERIDA

1. Descreva e indique a área total do imóvel.

Resposta ao quesito: Vide itens 4, 5 e 6.

2. Informe se o imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural.

Resposta ao quesito: Área urbana

3. Informe qual o valor do imóvel de acordo com a região e outros fatores imobiliários, utilizando dados de imobiliárias, corretoras, mercado imobiliário em geral.

Resposta ao quesito: Vide conclusão adiante.

4. Informe o valor por m2 do imóvel considerando sua localização, relevo, etc.

Resposta ao quesito: Vide conclusão adiante e anexo 1.

5. Informe se há benfeitorias no imóvel? Em caso positivo em que consistem e qual seu valor?

Resposta ao quesito: Existe apenas fator de depreciação do imóvel: Necessidade de troca completa dos revestimentos da cozinha e banheiro bem como pintura.

6. Preste esclarecimentos e informações que julgar necessárias acerca do imóvel, precisamente tocante à venda/penhora do imóvel.

Resposta ao quesito: Todas as informações necessárias estão precisamente detalhadas no laudo pericial, anexos e conclusão adiante.

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

8. 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</i>	42,96
<i>Estado</i>	Regular
<i>Dormitórios</i>	2

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

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 100.267,63
Valor Médio (Valor de mercado)	R\$ 105.745,38
Valor Mínimo	R\$ 111.522,38
Valor Adotado	R\$ 105.000,00

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

9. 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\$ 105.745,38**, considerando ser necessária realização de troca de revestimentos na cozinha e banheiro, bem como pintura total do imóvel.

O valor encontrado será arredondado dentro da margem permitida pela NBR 14653, de 1%, para:

R\$ 105.000,00**Cento e cinco mil reais.**

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

10. 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:

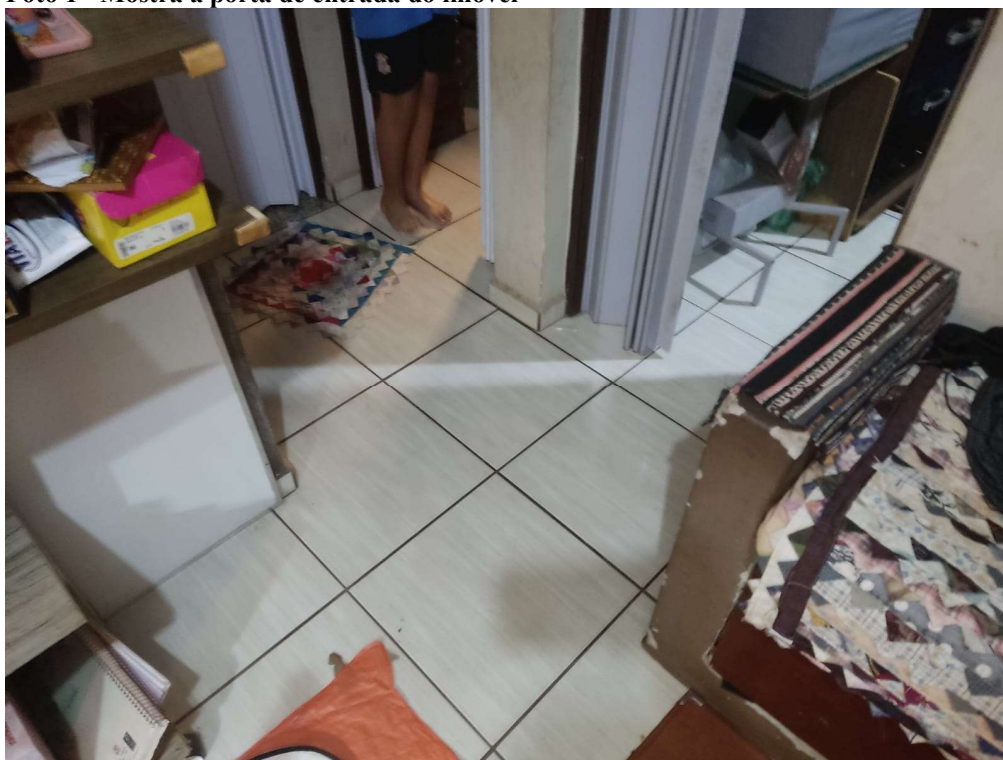
- a- Os imóveis objeto deste laudo foram inspecionados pessoalmente pelo profissional que subscreve este laudo.**
- b- A confecção deste laudo atendeu as técnicas mais exigentes da ABNT.**
- c- Fundamental para este profissional os princípios do código de ética profissional e das normas técnicas pertinentes à vistorias técnicas.**
- d- Este laudo é composto por 8 laudas numeradas de 1 a 8, 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, 24 de maio de 2024

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

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

11. ACERVO FOTOGRÁFICO**Foto 1 - Mostra a porta de entrada do imóvel****Foto 2 - Mostra os acabamentos da sala e "hall de quartos"**

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

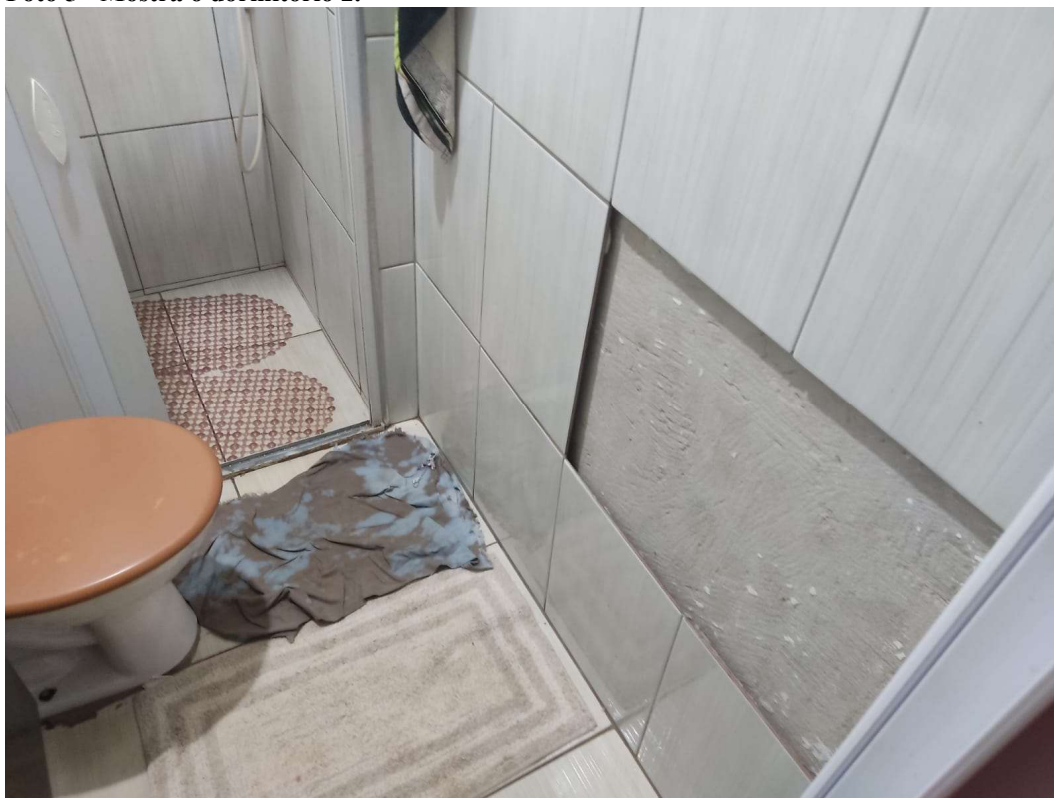


Foto 3 - Mostra a cozinha.



Foto 4 - Mostra o dormitório 1

PROCESSO 1005610-39.2018.8.26.0506

**Foto 5 - Mostra o dormitório 2.****Foto 6 - Mostra o banheiro. Demonstra o estado dos revestimentos.**

ANEXO 1 - MODELO DA AVALIAÇÃO

Estatísticas Básicas

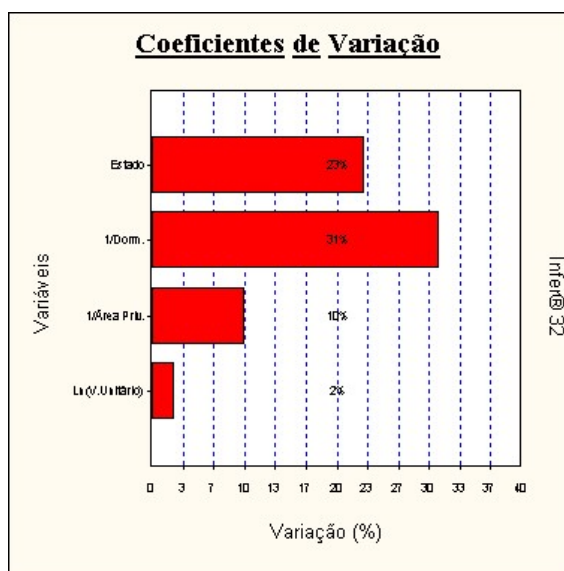
Nº de elementos da amostra : 15
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 11
 Desvio padrão da regressão : 0,0603

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(V.Unitário)	7,7870	0,1887	2,42%
1/Área Priv.	0,0218	$2,2055 \times 10^{-3}$	10,10%
1/Dorm.	0,5666	0,1759	31,05%
Estado	3,07	0,7037	22,95%

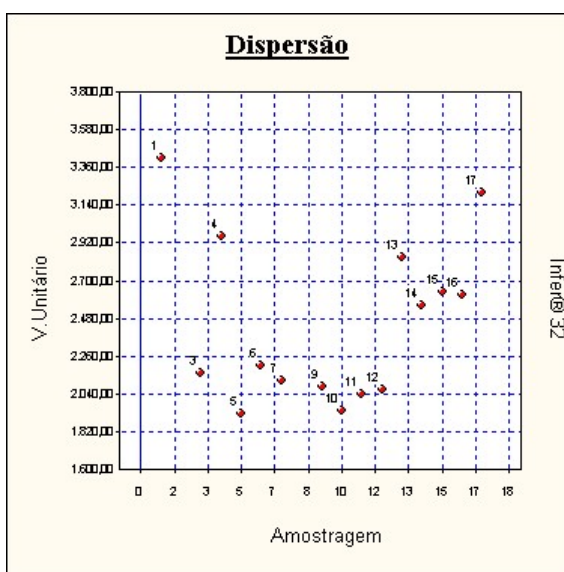
Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 24.

Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

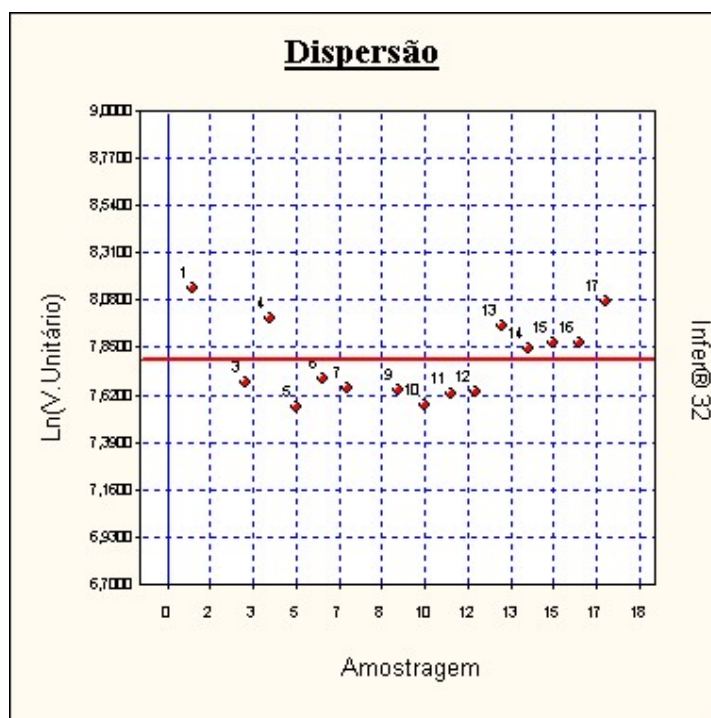
Distribuição das Variáveis



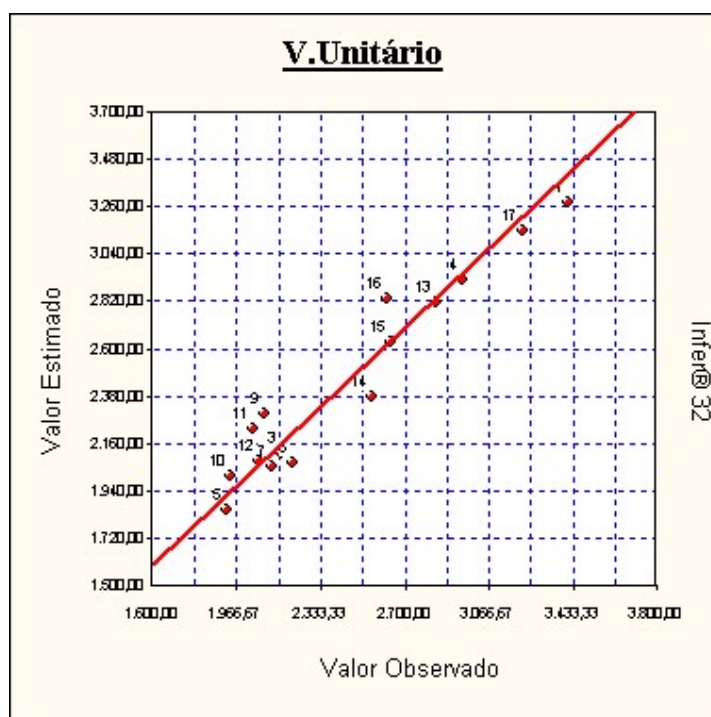
Dispersão dos elementos



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

$$[V.\text{Unitário}] = \text{Exp}(6,1947 + 70,466 / [\text{Área Priv.}] - 0,4698 / [\text{Dorm.}] + 0,10422 \times [\text{Estado}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Priv.	b1 = 70,4656	8,8147	58,4472	82,4839
Dorm.	b2 = -0,4698	0,1016	-0,6083	-0,3312
Estado	b3 = 0,1042	0,0258	0,0690	0,1394

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9590
 Valor t calculado : 11,22
 Valor t tabelado (t crítico) : 3,106 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9196
 Coeficiente r² ajustado : 0,8977

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,4588	3	0,1529	41,95
Residual	0,0401	11	3,6462x10 ⁻³	
Total	0,4989	14	0,0356	

F Calculado : 41,95
 F Tabelado : 6,217 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 2,6x10⁻⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	V.Unitário	Área Priv.	Dorm.	Estado
V.Unitário	∞	4,643	0,0321	2,866
Área Priv.	4,643	∞	1,560	1,696
Dorm.	0,0321	1,560	∞	0,856
Estado	2,866	1,696	0,856	∞

Valor t tabelado (t crítico): 3,106 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,7959$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Priv.	b1	9,630	$1,1 \times 10^{-4}\%$	Sim
Dorm.	b2	-5,122	0,03%	Sim
Estado	b3	4,545	0,08%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

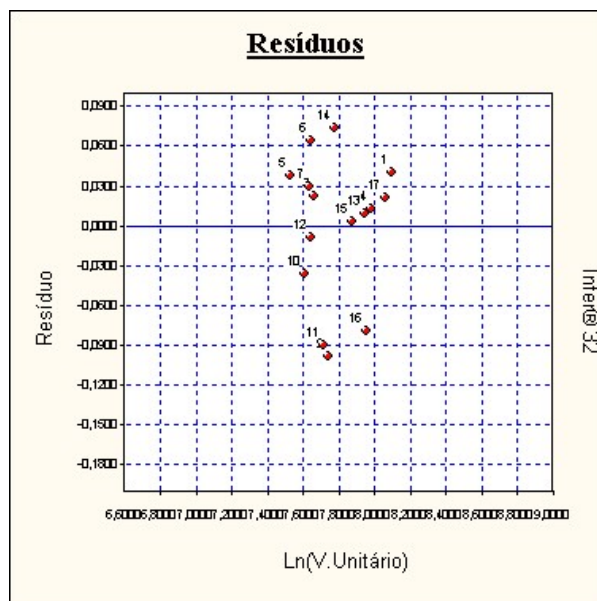
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([V.\text{Unitário}])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,1358	8,0953	0,0404	0,6697	0,7978	$1,6356 \times 10^{-3}$
3	7,6764	7,6541	0,0222	0,3684	0,4000	$4,9490 \times 10^{-4}$
4	7,9911	7,9781	0,0129	0,2136	0,2436	$1,6646 \times 10^{-4}$
5	7,5616	7,5233	0,0383	0,6345	0,7356	$1,4681 \times 10^{-3}$
6	7,6999	7,6362	0,0636	1,0548	1,2072	$4,0576 \times 10^{-3}$
7	7,6569	7,6275	0,0293	0,4868	0,5393	$8,6425 \times 10^{-4}$
9	7,6417	7,7405	-0,0987	-1,6360	-1,7112	$9,7603 \times 10^{-3}$
10	7,5698	7,6063	-0,0365	-0,6047	-0,6896	$1,3335 \times 10^{-3}$
11	7,6211	7,7105	-0,0894	-1,4813	-1,5628	$8,0013 \times 10^{-3}$
12	7,6323	7,6410	$-8,7483 \times 10^{-3}$	-0,1448	-0,3186	$7,6534 \times 10^{-5}$
13	7,9507	7,9420	$8,7483 \times 10^{-3}$	0,1448	0,3186	$7,6534 \times 10^{-5}$
14	7,8450	7,7717	0,0733	1,2146	1,2648	$5,3797 \times 10^{-3}$
15	7,8771	7,8739	$3,1796 \times 10^{-3}$	0,0526	0,0558	$1,0110 \times 10^{-5}$
16	7,8705	7,9502	-0,0796	-1,3193	-1,4679	$6,3472 \times 10^{-3}$
17	8,0753	8,0544	0,0209	0,3461	0,4022	$4,3684 \times 10^{-4}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,8912 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : $2,6739 \times 10^{-3}$
 Momento central de 3ª ordem : $-9,4078 \times 10^{-5}$
 Momento central de 4ª ordem : $-6,2719 \times 10^{-6}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,6803	0	0
Curtose	-3,8771	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

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
9	-0,0987	0,0509	0,0667	0,0509	0,0157
11	-0,0894	0,0693	0,1333	$2,5907 \times 10^{-3}$	0,0640
16	-0,0796	0,0935	0,2000	0,0398	0,1064
10	-0,0365	0,273	0,2667	0,0726	$6,0008 \times 10^{-3}$
12	$-8,7483 \times 10^{-3}$	0,442	0,3333	0,1757	0,1090
15	$3,1796 \times 10^{-3}$	0,521	0,4000	0,1876	0,1209
13	$8,7483 \times 10^{-3}$	0,558	0,4667	0,1575	0,0909
4	0,0129	0,585	0,5333	0,1179	0,0512
17	0,0209	0,635	0,6000	0,1020	0,0353
3	0,0222	0,644	0,6667	0,0437	0,0229
7	0,0293	0,687	0,7333	0,0201	0,0465
5	0,0383	0,737	0,8000	$3,8026 \times 10^{-3}$	0,0628
1	0,0404	0,748	0,8667	0,0515	0,1181
6	0,0636	0,854	0,9333	0,0124	0,0790
14	0,0733	0,888	1,0000	0,0455	0,1122

Maior diferença obtida: 0,1876

Valor crítico: 0,4040 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, 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 14653-2 Regressão Grau III.

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 .. : 10
 Número de elementos negativos . : 5
 Número de sequências : 5
 Média da distribuição de sinais : 7,5
 Desvio padrão : 1,936

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,3190
 Limite superior ..: -1,9277
 Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

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) : 1,2910
 Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

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).

Autocorrelação

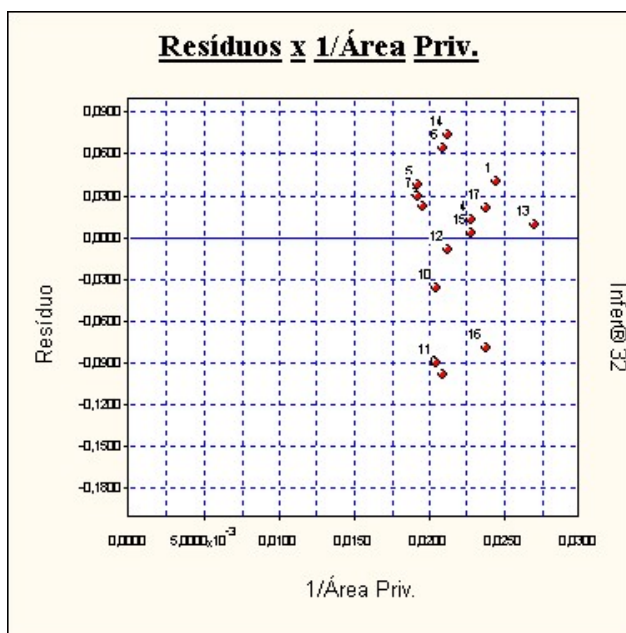
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4683
 (nível de significância de 1,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,59
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,41
 Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,46 4-DU = 2,54

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.*

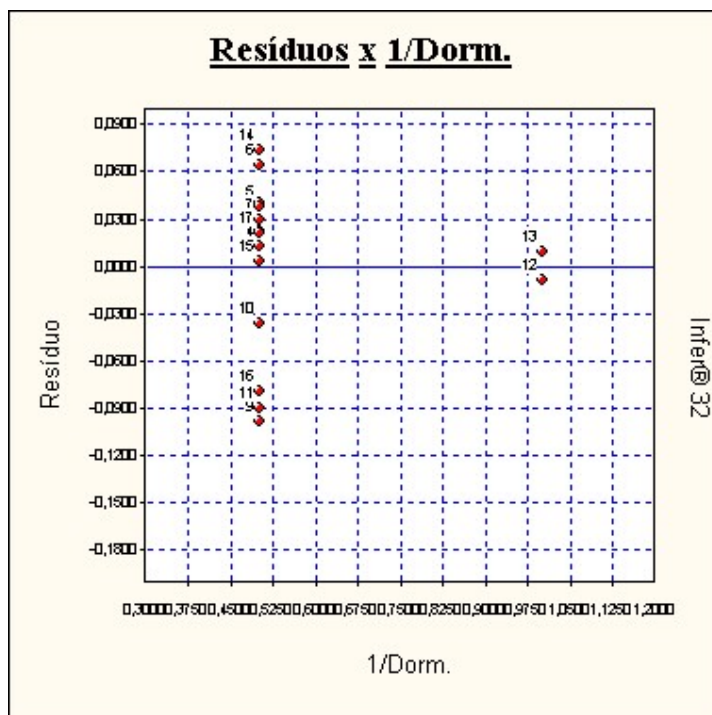
A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Resíduos x Variáveis Independentes

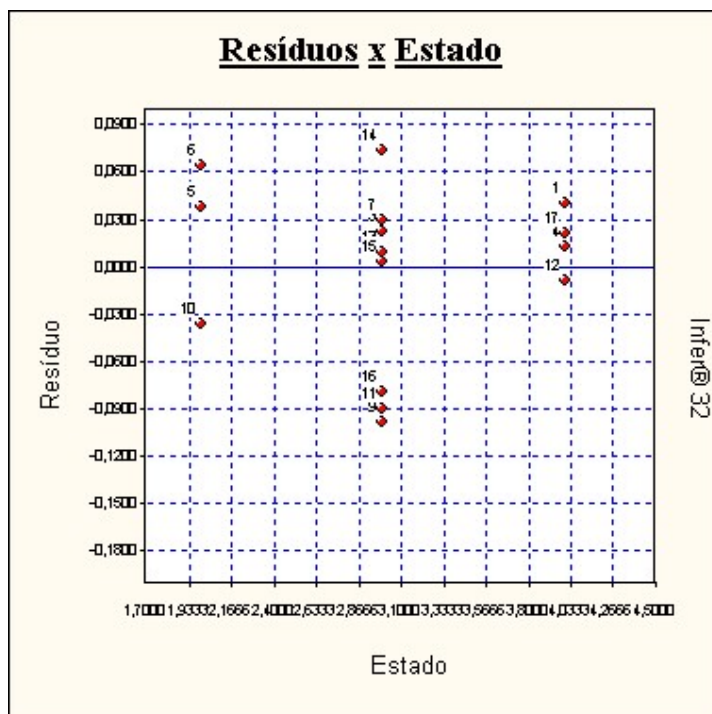
Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Priv.	37,00	52,00	42,96
Dorm.	1,00	2,00	2,00
Estado	Regular	Reformado	Regular

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

Formação dos Valores

Estima-se V.Unitário do Apartamento = R\$/m² 2.461,48

O modelo utilizado foi:

$$[V.\text{Unitário}] = \text{Exp}(6,1947 + 70,466 / [\text{Área Priv.}] - 0,4698 / [\text{Dorm.}] + 0,10422 \times [\text{Estado}])$$

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

Mínimo: R\$/m² 2.333,98

Máximo: R\$/m² 2.595,96

Para uma Área privativa de 42,96 m², teremos:

Valor de mercado obtido = R\$ 105.745,38

Valor de mercado mínimo = R\$ 100.267,63

Valor de mercado máximo = R\$ 111.522,38

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, as extrapolações não podem ser admitidas.

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área Priv.	37,00	52,00	42,96	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Dorm.	1,00	2,00	2,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Estado	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 do limite amostral.

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

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
V.Unitário	1.923,08	3.414,63	2.461,48	Dentro dos limites definidos	Sim

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.

O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

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

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais superiores a 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 2.461,48
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 4.922,97
- 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	Aprovada
Área Priv.	3.205,86	1.850,79	30,2% acima do lim. superior	Aprovada
Dorm.	1.946,15	2.461,48	20,9% abaixo do lim. inferior	Aprovada
Estado	2.461,48	3.031,97	23,1% acima do lim. superior	Aprovada

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é admitido que as estimativas nos limites amostrais extrapolem o 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 Priv.	2.419,32	2.504,39	85,07	3,46 %
Dorm.	2.438,85	2.484,33	45,47	1,85 %
Estado	2.370,77	2.555,67	184,90	7,51 %
E(V.Unitário)	2.231,66	2.714,98	483,31	19,54 %
Valor estimado	2.333,98	2.595,96	261,98	10,63 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (V.Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Priv.	-93,9822	-1,6402%
Dorm.	289,1130	0,2349%
Estado	256,5474	0,2084%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

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	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	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	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	2
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					14
Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.					
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das 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;					-
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).

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.				
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.				
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:				
a) na Tabela 1, identificam-se campos (Graus III, II e I) e seis itens;				
b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;				
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.				
No caso de amostras homogêneas, será adotado a Tabela 1, com as seguintes particularidades:				
a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;				
b) serão atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.				
Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear				
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6	II
<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	
Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear				
<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
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 II e Precisão III				



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

fls. 361

ANEXO 3 - MATRÍCULA DO IMÓVEL

MATRÍCULA

148.468

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento nº 01, Torre 2 - Bloco B, Condomínio Itajubá, Rua Itajubá nº 1.865.

Apartamento nº 01, localizado no 1º pavimento ou térreo, Torre 2, Bloco B, integrante do Condomínio Itajubá, situado neste município, na Rua Itajubá nº 1.865, com uma área real total 49,1544 metros quadrados, sendo 42,9600 metros quadrados de área real privativa coberta, 6,1944 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00446429, com direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada.

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

TÍTULO AQUISITIVO: R.2/134.160, de 22 de fevereiro de 2010, Av.4/134.160, de 23 de novembro de 2012 e instituição de condomínio registrada sob nº R.6/134.160, de 23 de novembro de 2012. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 45, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2012 - (prenotação nº 351.235 de 17/10/2012)

O Escrevente: [Assinatura] (José Ricardo Colucci Meirelles).

Av.01/148.468 - TRANSPORTE DE RESTRIÇÕES.

Em 23 de novembro de 2012 - (prenotação nº 351.235 de 17/10/2012).

Nos termos da averbação nº 3, feita na matrícula nº 134.160, em 22 de fevereiro de 2010, procede-se a presente averbação para constar as seguintes restrições que vinculam o imóvel objeto desta matrícula: a) o imóvel fará parte do patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001; b) PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: b.1) não integram o ativo da CAIXA; b.2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; b.3) não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; b.4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; b.5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; b.6) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001; d) o imóvel objeto desta matrícula integra o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinando-se à alienação, às famílias com renda até 3 salários mínimos, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

O Escrevente: [Assinatura] (José Ricardo Colucci Meirelles).

(segue no verso)

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11143-5-540001-550000-1117

11143-5 - AA 549584

Folha... 1/2

MATRÍCULA

148.468

FICHA

01

Verso

Av.02/148.468 - CADASTRO.

Em 05 de fevereiro de 2015 - (prenotação nº 386.753 de 07/01/2015).

Por instrumento particular nº 171000610604 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 13/01/2015, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 303.329.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**Av.03/148.468 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO.**

Em 05 de fevereiro de 2015 - (prenotação nº 386.753 de 07/01/2015).

Por instrumento particular nº 171000610604 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da afetação averbada sob nº 1 desta matrícula.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**R.04/148.468 - VENDA E COMPRA.**

Em 05 de fevereiro de 2015 - (prenotação nº 386.753 de 07/01/2015).

Por instrumento particular nº 171000610604 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, representado pela Caixa Econômica Federal, **VENDEU** a **MARIA CLAUDIA GEORGETTI ALVES DOS SANTOS**, brasileira, auxiliar de serviços gerais, RG nº 41.032.678-1-SSP/SP, CPF/MF nº 304.888.878-01, e seu marido **MARCOS LUIZ ALVES DOS SANTOS**, brasileiro, vigilante, RG nº 25.404.276-4-SSP/SP, CPF/MF nº 183.212.458-46, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Manoel Antonio Dias nº 1.132, Jardim Marchesi, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 46.671,66** (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos). O preço do imóvel foi pago por meio de financiamento concedido pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, o qual é garantido pela alienação fiduciária objeto do registro subsequente. Origem dos Recursos: FAR-PMCMV. Valor venal: R\$ 43.173,25.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**R.05/148.468 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 05 de fevereiro de 2015 - (prenotação nº 386.753 de 07/01/2015).

Por instrumento particular nº 171000610604 firmado neste município em 04 de dezembro de 2012, **MARIA CLAUDIA GEORGETTI ALVES DOS SANTOS** e seu marido **MARCOS LUIZ ALVES DOS SANTOS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida

(segue na ficha 02)



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
148.468

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 05 de fevereiro de 2015.

Código (CNS) nº: 11.143-5

confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelos devedores fiduciários, no valor de **R\$ 46.671,66** (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) a ser reembolsado em 120 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 04/01/2013, no valor de R\$ 388,93, calculadas pelo sistema de amortização SAC, sobre as quais incidirá a atualização monetária com base na TR - Taxa Referencial. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 46.671,66** (quarenta e seis mil e seiscentos e setenta e um reais e sessenta e seis centavos) conforme cláusula décima. De acordo com a cláusula décima primeira ficou estabelecido o prazo de carência de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação para os fins previstos no Parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 638770

CERTIFICO E DOU-FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 148468 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, 09/02/2018 - 09:39:10

Thales Pavan

☒ Thales Pavan - Escrevente ☐ Aparecida Albino Nunes - Escrevente
☐ Elivalton Cesar Lima - Escrevente ☐ Carmenluci Mafra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	Ipesp	Reg Civil	Trib. Just	MP	ISSQN	Total
R\$ 30,69	R\$ 8,72	R\$ 4,50	R\$ 1,62	R\$ 2,11	R\$ 1,47	R\$ 0,61	R\$ 51,19

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Folha... 2/2

11143-5-540001-550000-1117

11143-5-AA-549585

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE L. CASABINO GALDINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2018 às 17:52, sob o número 1005610-39.2018.8.26.0506 e código M027J0WV. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005610-39.2018.8.26.0506 e código M027J0WV.

ANEXO 4 - AMOSTRAS DO MODELO

Nº Am.	«Valor de anúncio»	V.Unitário	Área Priv.	Dorm.	Estado	Armários	Pavto	«Fonte»	«Link»
1	140.000,00	3.414,63	41	2	Reformado	Completo	3	Cavalo Marinho Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-41m2-id-2672577383/
«2»	127.000,00	2.442,31	52	2	Regular	Nenhum	2	Cavalo MArinho Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipuranga-ribeirao-preto-sp-52m2-id-2664806045/
3	110.000,00	2.156,86	51	2	Bom	Nenhum	1	Canah Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-51m2-id-2708482045/
4	130.000,00	2.954,55	44	2	Reformado	Nenhum	2	Canah Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-44m2-id-2708481167/
5	100.000,00	1.923,08	52	2	Regular	Nenhum	3	Canah Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-55m2-id-2708480559/
6	106.000,00	2.208,33	48	2	Regular	Apenas banheiro	1	Canah Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2708482008/
7	110.000,00	2.115,38	52	2	Bom	Apenas banheiro	2	Canah Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipuranga-ribeirao-preto-sp-52m2-id-2708484550/
9	100.000,00	2.083,33	48	2	Bom	Nenhum	2	Viahouse Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2645094754/
10	95.000,00	1.938,78	49	2	Regular	Nenhum	1	Lago Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-49m2-id-2692508955/
11	100.000,00	2.040,82	49	2	Bom	Nenhum	3	Lago Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-49m2-id-2625425237/
12	97.000,00	2.063,83	47	1	Reformado	Banheiro e cozinha	1	Galeria Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-ipuranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2711669553/
13	105.000,00	2.837,84	37	1	Bom	Nenhum	2	Galeria Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-37m2-id-2711671807/
14	120.000,00	2.553,19	47	2	Bom	Nenhum	2	Rosa & Rangel	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-47m2-id-2497206513/
15	116.000,00	2.636,36	44	2	Bom	Apenas banheiro	1	Re/Max	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-44m2-id-2689037535/
16	110.000,00	2.619,05	42	2	Bom	Banheiro e cozinha	2	Conectt Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2697932380/
17	135.000,00	3.214,29	42	2	Reformado	Apenas banheiro	3	Conectt Imob	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2625409689/
Obs: amostras e variáveis entre «» não foram utilizadas									