

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 1005944-05.2020.8.26.0506 – 2ª Vara Cível
Ação:	Ação de Execução Extrajudicial – Cobrança de Aluguéis – Sem despejo
Exequente:	Marli Aparecida Lazari
Executados:	Sonia Maria Alvarenga e Outro.

Referência: junho / 2022

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante	3
1.2	Finalidade do laudo.....	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	4
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	5
2.2	Variáveis Utilizadas	5
2.2.1	Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):.....	5
2.2.2	Variável Setor Urbano	6
2.2.3	Variável Estado de Conservação.....	6
2.2.4	Variável Padrão Construtivo	6
2.2.5	Variável Área.....	7
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região	8
3.2	Caracterização do Imóvel	8
3.3	Documentação utilizada.....	9
4	AValiação	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	9
4.2	Diagnóstico de mercado.....	10
4.3	Grau de fundamentação e precisão	11
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	13
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
6	CONCLUSÃO	16
7	ENCERRAMENTO	16
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO	17
	ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA	21

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

2ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto/SP.

1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de um imóvel residencial situado no Município de Ribeirão Preto/SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual do imóvel avaliando, Rua Leonor Domiciano Guimarães nº 281, Jardim Geraldo Correa de Carvalho, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

2 METODOLOGIA

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), fundamentada na Norma Brasileira NBR – 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental e existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário “.

2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

2.2 Variáveis Utilizadas

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizadas as seguintes variáveis:

2.2.1 Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Vale ressaltar, que o fator de oferta (0,9) já está incluso no valor unitário da inferência estatística.

2.2.2 Variável Setor Urbano

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar o padrão do bairro o qual as amostras se situam, sendo:

1 = Baixo/Médio

2 = Médio

3 = Médio/Superior

2.2.3 Variável Estado de Conservação

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados) que tem como finalidade indicar o estado de conservação do imóvel, sendo:

1 = Reparos Simples

2 = Regular

3 = Novo (Reformado)

2.2.4 Variável Padrão Construtivo

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar o padrão construtivo do imóvel, sendo:

1 = Econômico

2 = Normal

3 = Alto

2.2.5 Variável Área

Variável classificada como quantitativa, que tem como finalidade indicar a área do imóvel, unidade de medida em metros quadrados (m²).

3 DA VISTORIA *IN LOCO*

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 11 de maio de 2022, às 15h30, durante vistoria foi constatado no local, presencialmente, os fatos e aspectos do imóvel, mediante observações criteriosas do bem e das condições que o constituem ou influenciam. Documentada no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste laudo, e a documentação fornecida nos autos.

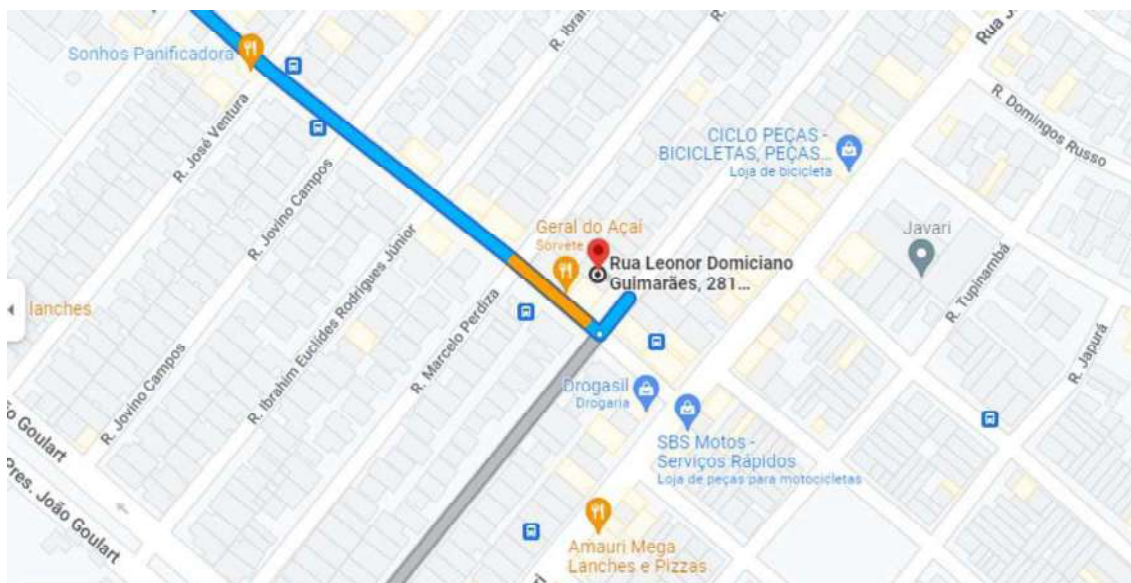
3.1 Caracterização da região

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais, e pontos comerciais.

O bairro de Jd. Geraldo Correa de Carvalho possui boas condições na acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do Imóvel

O imóvel avaliando possui área privativa principal de 54,12 m², uma área secundária de 42,66 m² e uma área complementar de 50,68 m² conforme a certidão de valor venal consultada, a qual foi verificada na vistoria in loco. A residência é constituída por um pavimento, com uma vaga de garagem, uma sala, um dormitório, um banheiro social, cozinha, área de serviço. Adicionalmente, situada no fundo da casa, tem uma construção de um anexo residencial constituído por uma sala, um banheiro e um dormitório. Este imóvel avaliando localiza-se na Rua Leonor Domiciano Guimarães nº 281, Jardim Geraldo Correa de Carvalho, situado no Município de Ribeirão Preto/SP.



-21.1270946766693, -47.81140027583321

Coordenadas Geográficas do imóvel

3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Matrícula nº 147.004 do 1º Cartório de Registro de imóveis (fls. 66 dos autos)
- Certidão De Valor Venal, Cadastro - nº142.761

4 AVALIAÇÃO

4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, corretores, banco de dados do signatário e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência junho de 2022.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se as variáveis utilizadas no modelo estatístico, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

4.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

- a) **Desempenho do mercado:** Normal;
- b) **Absorção pelo mercado:** Normal;
- c) **Número de ofertas:** Médio;
- d) **Nível de demanda:** Médio.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	III
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	II
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	II
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

TOTAL: 15 PONTOS

Tabela de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação
(regressão linear)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela de Grau de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30 %	Menor ou igual a 40 %	Menor ou igual a 50 %

Assim sendo, após análise dos cálculos apresentados no “Anexo II – Memória de Cálculo do SISDEA” deste trabalho pericial, bem como, na ótica da NBR 14653 – 2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão

4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

A determinação do valor para o imóvel avaliando está detalhadamente apresentada no “Anexo II – Memória de Cálculo do SISDEA”, deste trabalho pericial.

Endereço	Rua Leonor Domiciano Guimarães, nº281
Bairro	Geraldo Correa de Carvalho
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	147.004 do 1º C.R.I.

Modelo:

CASA PADRÃO

Data de Referência:

06/2022

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 147,46 m²
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 1
- Localização = 1,00

- Endereço = Rua Leonor Domiciano Guimarães, 281
- Bairro = Geraldo Correia de Carvalho

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (4,79%) = 248.734,07
- Médio = 261.260,52
- Máximo (5,04%) = 274.417,81

- Intervalo Predição
- Mínimo (15,57%) = 220.586,39
- Máximo (18,44%) = 309.434,60

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 222.071,44
- RL Máximo = 300.449,60

Assim sendo, será adotado o valor médio arredondado, com finalidade de obter o valor mais próximo de transação, valor o qual está atribuído dentro do campo de arbítrio do modelo estatístico calculado.

Desta forma, o valor de mercado para o imóvel avaliando, é em números redondos:

R\$ 260.000,00

(Duzentos e Sessenta mil reais)

Referência: junho / 2022

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações” – Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos” – Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

6 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor de mercado atual para imóvel avaliando, é, em números redondos:

R\$ 260.000,00

(Duzentos e Sessenta mil reais)

Referência: junho / 2022

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 25 (vinte e cinco) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 02 de junho de 2022

DIOGENES ALBERTO CASTRO

CREA nº 0601784987 – SP

IBAPE nº 648 - S.P. (Membro Titular)

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 - Fachada do imóvel



Foto 2 - Logradouro do imóvel



Foto 3 - Vista interna



Foto 4 - Sala do imóvel



Foto 5 - Banheiro Social



Foto 6 - Cozinha



Foto 7 - Dormitório



Foto 8 - Vista externa

ANEXO II – MEMORIA DE CÁLCULO DO SISDEA

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

CASA PADRÃO

Data de referência:

06/2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	43
Dados utilizados no modelo:	43

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9703965 / 0,9789113
Coeficiente de determinação:	0,9416693
Fisher - Snedecor:	153,36
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,33%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9,534	4	2,383	153,365
Não Explicada	0,591	38	0,016	
Total	10,124	42		

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor total}) = +10,74475573 + 0,3992480214 * \ln(\text{Area privativa}) + 0,2133855847 * \ln(\text{Padrão construtivo}) - 0,2496089151 / \text{Estado de conservação} + 0,5374821977 * \ln(\text{Localização})$

Função estimativa (moda):

$\text{Valor total} = +45670,80506 * e^{(+0,3992480214 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(+0,2133855847 * \ln(\text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,2496089151 / \text{Estado de conservação}) * e^{(+0,5374821977 * \ln(\text{Localização})})})}$

Função estimativa (mediana):

$\text{Valor total} = +46386,1279 * e^{(+0,3992480214 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(+0,2133855847 * \ln(\text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,2496089151 / \text{Estado de conservação}) * e^{(+0,5374821977 * \ln(\text{Localização})})})}$

Função estimativa (média):

$\text{Valor total} = +46747,97985 * e^{(+0,3992480214 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(+0,2133855847 * \ln(\text{Padrão construtivo}) * e^{(-0,2496089151 / \text{Estado de conservação}) * e^{(+0,5374821977 * \ln(\text{Localização})})})}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	7,60	0,01
Padrão construtivo	$\ln(x)$	3,30	0,21
Estado de conservação	$1/x$	-2,96	0,53
Localização	$\ln(x)$	8,69	0,01
Valor total	$\ln(y)$	46,77	0,01

Correlações Parciais:

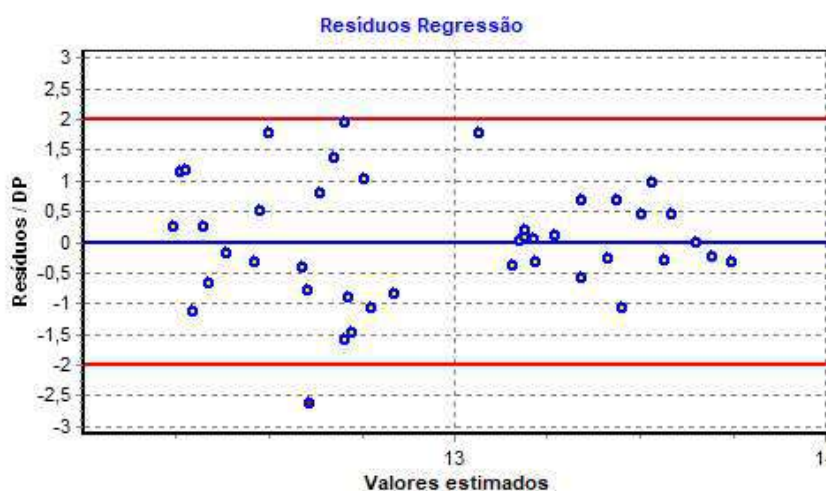
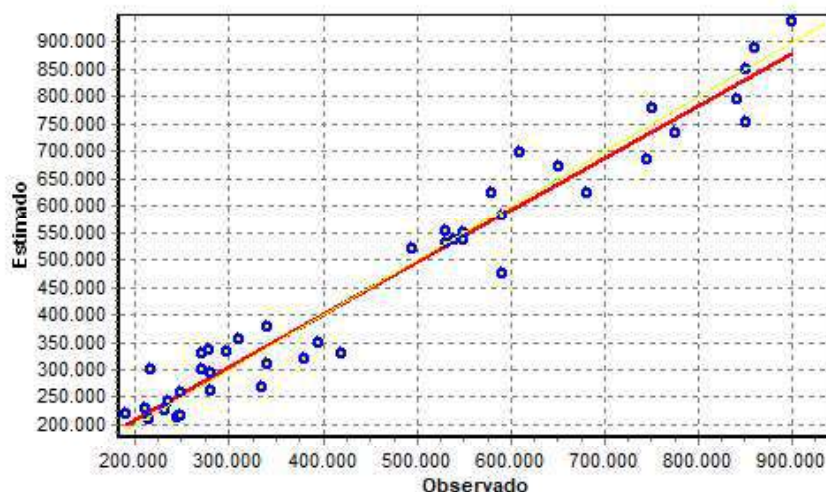
Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,59	0,11
Estado de conservação	0,16	0,60
Localização	0,59	0,46
Valor total	0,82	0,78

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,22	0,04
Localização	0,56	0,29
Valor total	0,74	0,47

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Localização	-0,23	0,18
Valor total	-0,21	0,43

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor total	0,87	0,82

Gráfico de Aderência – Regressão Linear



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Bairro	Informante	Área privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Localização	Valor unitário	Valor total
City Ribeirão	Trade	290	3	3	3 R\$ 3.103,44	R\$ 900.000,00	
City Ribeirão	Trade	384	3	1	3 R\$ 2.239,58	R\$ 860.000,00	
City Ribeirão	Martinelli	261	2	1	3 R\$ 2.337,16	R\$ 610.000,00	
City Ribeirão	Martinelli	430	1	1	3 R\$ 1.802,32	R\$ 775.000,00	
City Ribeirão	Martinelli	265	2	2	3 R\$ 3.169,81	R\$ 840.000,00	
City Ribeirão	Martinelli	228	3	3	3 R\$ 3.728,07	R\$ 850.000,00	
Nova Riberânia	CLASSIC ASSESSORIA	400	2	2	2 R\$ 2.125,00	R\$ 850.000,00	
Nova Riberânia	IMOBILIARIA TRADE	154	2	3	2 R\$ 3.571,42	R\$ 550.000,00	
Nova Riberânia	Rodrigo Cesar Botini	250	2	2	2 R\$ 2.320,00	R\$ 580.000,00	
Nova Riberânia	Village Negócios Imobiliários	149	2	3	2 R\$ 3.557,04	R\$ 530.000,00	
Nova Riberânia	ARCHANGELO IMÓVEIS	183	2	2	2 R\$ 2.896,17	R\$ 530.000,00	
Nova Riberânia	Maria Luíza Pereira ME	153	2	3	2 R\$ 3.529,41	R\$ 540.000,00	
Nova Riberânia	CLASSIC ASSESSORIA	250	2	2	2 R\$ 2.720,00	R\$ 680.000,00	
Jardim Anhanquera	CAMPOS & CARVALHO IMOVEIS	98	1	1	1 R\$ 2.343,43	R\$ 232.000,00	
Jardim Anhanquera	JURANDIR FERREIRA CORRETOR DE IMÓVEIS	100	2	2	1 R\$ 2.700,00	R\$ 270.000,00	
Jardim Anhanquera	Imóvel RP	152	1	1	1 R\$ 2.203,94	R\$ 335.000,00	
Jardim Anhanquera	IMOBILIARIA PAULISTANA	163,14	2	1	1 R\$ 2.331,28	R\$ 380.000,00	
Jardim Anhanquera	IMOBILIARIA PAULISTANA	105	1	2	1 R\$ 2.666,66	R\$ 280.000,00	
Jardim Anhanquera	IMOBILIARIA TRADE	290	1	1	1 R\$ 1.362,06	R\$ 395.000,00	
Jardim Anhanquera	SANTA MARIA TEM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	175	2	1	1 R\$ 2.400,00	R\$ 420.000,00	
Vila Tibéria	Leonardo Barque Orlando	210	2	1	1 R\$ 1.476,19	R\$ 310.000,00	
Vila Tibéria	MARCELO LONGAREZI VALVASSORA	180	2	2	1 R\$ 1.888,88	R\$ 340.000,00	
Vila Tibéria	Deniro Imóveis	97	2	2	1 R\$ 2.896,59	R\$ 280.000,00	
Vila Tibéria	Deniro Imóveis	256	3	2	1 R\$ 2.304,68	R\$ 590.000,00	
Vila Tibéria	Deniro Imóveis	84	1	2	1 R\$ 2.797,61	R\$ 235.000,00	
Vila Tibéria	VILLA NOVA IMOBILIARIA	157	1	2	1 R\$ 2.165,60	R\$ 340.000,00	
Pq Flamboyant	Thiago de Castro	57	1	3	1 R\$ 4.350,87	R\$ 248.000,00	
Pq Flamboyant	CLASSIC IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	53	1	3	1 R\$ 4.056,60	R\$ 215.000,00	
Pq Flamboyant	ARCHANGELO IMÓVEIS	139	1	1	1 R\$ 1.791,36	R\$ 249.000,00	
Pq Flamboyant	RE/MAX APOGEU	60	1	3	1 R\$ 3.166,66	R\$ 190.000,00	
Pq Flamboyant	CLASSIC IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	74	1	2	1 R\$ 2.827,83	R\$ 210.000,00	
Pq Flamboyant	PLANILEMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	84	1	1	1 R\$ 2.904,76	R\$ 244.000,00	
Laqueinha	Aliança Imóveis	210	2	2	2 R\$ 2.809,52	R\$ 590.000,00	
Laqueinha	Aliança Imóveis	300	2	2	2 R\$ 2.166,66	R\$ 650.000,00	
Laqueinha	Aliança Imóveis	436	3	2	2 R\$ 1.949,54	R\$ 850.000,00	
Laqueinha	Oportunidade Negócios Imobiliários	180	2	2	2 R\$ 3.055,55	R\$ 550.000,00	
Laqueinha	Aliança Imóveis	254	3	2	2 R\$ 2.933,07	R\$ 745.000,00	
Laqueinha	Aliança Imóveis	351	3	2	2 R\$ 2.136,75	R\$ 750.000,00	
Gerardo Carneiro da Carvalho	11993009169	200	1	1	1 R\$ 1.080,00	R\$ 216.000,00	
Gerardo Carneiro da Carvalho	ALIANÇA IMOVEIS	195	1	2	1 R\$ 1.430,76	R\$ 279.000,00	
Gerardo Carneiro da Carvalho	Silvia F. V. Rara	400	2	2	1 R\$ 1.237,50	R\$ 495.000,00	
Gerardo Carneiro da Carvalho	VILLA NOVA IMOBILIARIA	175	2	1	1 R\$ 1.542,85	R\$ 270.000,00	
Gerardo Carneiro da Carvalho	CLASSIC IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	180	2	1	1 R\$ 1.660,00	R\$ 298.000,00	

ADERÊNCIA

Dado	Observada	Estimada
1	900.000,00	936.733,47
2	860.000,00	887.214,14
3	610.000,00	697.433,70
4	775.000,00	734.235,87
5	840.000,00	794.954,00
6	850.000,00	850.960,36
7	850.000,00	753.506,95
8	550.000,00	536.599,88
9	580.000,00	624.586,74
10	530.000,00	529.575,12
11	530.000,00	551.441,03
12	540.000,00	535.206,02
13	680.000,00	624.586,74
14	232.000,00	225.412,20
15	270.000,00	298.481,72
16	335.000,00	268.584,58
17	380.000,00	320.317,15
18	280.000,00	262.507,71
19	395.000,00	347.609,69
20	420.000,00	329.418,75
21	310.000,00	354.291,94
22	340.000,00	377.428,58
23	280.000,00	294.873,93
24	590.000,00	473.676,76
25	235.000,00	240.132,49
26	340.000,00	308.244,14
27	248.000,00	214.428,79
28	215.000,00	208.289,44
29	249.000,00	259.166,44
30	190.000,00	218.865,29
31	210.000,00	228.282,86
32	244.000,00	211.957,62
33	590.000,00	582.587,84
34	650.000,00	671.746,97
35	850.000,00	850.364,37
36	550.000,00	547.813,90
37	745.000,00	685.362,60
38	750.000,00	779.837,52
39	216.000,00	299.685,70
40	279.000,00	336.107,36
41	495.000,00	519.145,39
42	270.000,00	329.418,75
43	298.000,00	333.144,69

