

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 09ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

1

**Processo nº: 4004362-66.2025.8.26.0562**

**Assunto: Despesas Condominiais, Condomínio em edifício, Propriedade, Coisas, DIREITO CIVIL**

**Requerente: RESIDENCIAL PRIMAVERA**

**Requerida: MARIA DAS DORES ARAUJO**

Alex Biragel dos Santos, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5070302917, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## SUMÁRIO

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| RESUMO.....                                                 | 3  |
| CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....                                 | 4  |
| DOS AUTOS:.....                                             | 4  |
| OBJETIVO E FINALIDADE .....                                 | 4  |
| PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....          | 5  |
| DATA DA VISTORIA E DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA.....              | 5  |
| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL .....   | 6  |
| LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....                                 | 7  |
| CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....                              | 7  |
| DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....                                | 8  |
| INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS.....                       | 10 |
| MEMÓRIA DE CÁLCULO .....                                    | 11 |
| CAMPO DE ARBÍTRIO .....                                     | 25 |
| ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....           | 26 |
| RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....                                | 28 |
| OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES .....                | 28 |
| LOCAL E DATA DO LAUDO .....                                 | 28 |
| QUALIFICAÇÃO LEGAL .....                                    | 28 |
| ANEXOS: .....                                               | 29 |
| ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;.....                       | 29 |
| ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;.....           | 42 |
| ANEXO III - PESQUISA DE MERCADO .....                       | 46 |
| ANEXO IV - GRÁFICO DE RESÍDUOS E GRÁFICO COMPLEMENTAR ..... | 52 |

## RESUMO

**N.º do processo:** 4004362-66.2025.8.26.0562

**Finalidade do laudo:** Avaliação patrimonial

**Objetivo da avaliação:** Determinação do Valor patrimonial

**Objeto (Tipo e descrição sumária do bem):** Apartamento nº 13 em Santos/SP. Consiste em 2 quartos, sala, banheiro social, banheiro de empregada, área de serviço, cozinha.

3

**Endereço completo:** Rua: Liberdade, 558, Bairro: Aparecida – Santos/SP

**Coordenadas Geográfica:** -23.970981886549552, -46.304457251103464

**Cidade e UF:** Santos/SP

**PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:** Darcy de Araújo (de acordo com a cópia da Matrícula nº44.631 Cadastrada no 2º Registro de Imóveis de Santos/SP, Emitida em 13/11/1985.

**Área útil do imóvel:** 68,90 m<sup>2</sup> (De acordo com a matrícula do imóvel).

**Área comum do imóvel:** 26,16 m<sup>2</sup> (De acordo com a matrícula do imóvel).

**Área total do imóvel:** 95,06 m<sup>2</sup> (De acordo com a matrícula do imóvel).

Resultados de avaliação (conforme objetivo da avaliação):

**Valor de mercado (equivalente a 100%):** R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Classificação quanto à liquidez: MÉDIA

Metodologia: Estatística Inferencial

Tratamento de dados: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de fundamentação: III / Grau de Precisão: III

Informações relevantes:

Dados do avaliador:

Alex Biragel dos Santos

Engenheiro civil - CREA/SP 5070302917

CPF: 387.357.598-10

ART - 2620250664421

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel localizado na Rua Liberdade, 558, Bairro: Aparecida, município de Santos/SP, de matrícula nº 44.631 do 2º Cartório de Registro Imobiliário de Santos/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1, temos a definição de “Valor de mercado” como:

4

*“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para tanto, está perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseados na norma técnica ABNT NBR 14.653-2 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

### DOS AUTOS:

Procedimento comum civil – Partilha de Bens

### OBJETIVO E FINALIDADE

Este laudo técnico tem como objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel. De acordo com a NBR 14653-1:

**3.1.47 valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.  
**3.1.5 avaliação de bens, de seus frutos e direitos:** análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes  
**3.1.30 laudo de avaliação:** relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.

Situado no município de Santos – SP, tendo como finalidade determinar o seu valor de mercado.

## PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização, mas necessita de reformas importantes no imóvel. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Na documentação fornecida, constituída pela certidão de inteiro teor do imóvel com matrícula número 44.631 (**anexo**).

Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 25/05/2026 às 10:30Horas.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, vizinhança, intermediários, etc).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria em ocupação da esposa do herdeiro.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Na pesquisa de dados de mercado foram encontrados apenas dados de oferta adotamos uma redução de 10% para valor de negociação.

### DATA DA VISTORIA E DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel foi vistoriado no dia 25 de maio de 2026, às 10:30h compareceu:

- Edson Fernandes Esteves Junior (apartamento nº 22) – Celular 13-99799-4693 – Síndico

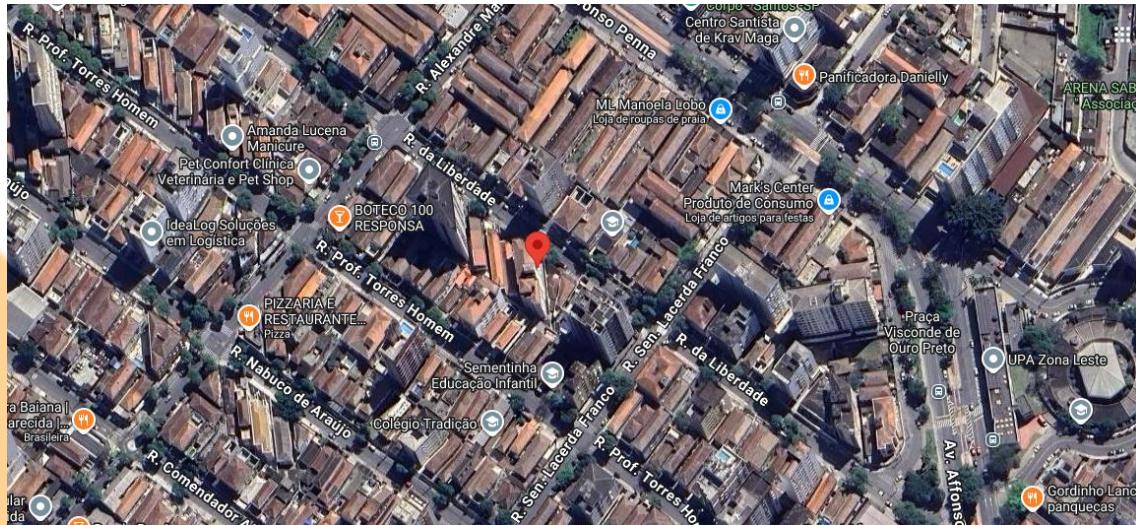
A documentação foi fornecida nos autos do processo:

- Matrícula do imóvel

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

| LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DA MICRORREGIÃO                                                               |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos Predominantes                                                                                        | <input type="checkbox"/> Industrial                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Unifamiliar        | <input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial |
| Padrão Const. Predominante                                                                                | <input type="checkbox"/> Popular                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> Baixo                         | <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Alto              |
| Acesso:                                                                                                   | <input type="checkbox"/> Difícil                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> Razoável                      | <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ótimo               |
| Topografia                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Pouco acidentada <input type="checkbox"/> Muito acidentada <input type="checkbox"/> em auge <input type="checkbox"/> em declive |                                                        |                                                                                      |
| Drenagem                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Brejoso <input type="checkbox"/> Alagadiço                                                                                       |                                                        |                                                                                      |
| Densidade Ocupacional                                                                                     | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa                                                                                             |                                                        |                                                                                      |
| Facilidade de Estacionamento                                                                              | <input type="checkbox"/> Nenhuma <input type="checkbox"/> Pouca <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Grande                                                       |                                                        |                                                                                      |
| Valorização Imobiliária                                                                                   | <input type="checkbox"/> Ruim <input checked="" type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Ótima                                                             |                                                        |                                                                                      |
| Aspectos Desvalorizantes                                                                                  | <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> feira livre <input type="checkbox"/> favela <input type="checkbox"/> outros                                                            |                                                        |                                                                                      |
| <b>Localização:</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia) |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro secundário (considerado para moradia)           |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal                                      |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário                                     |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos                                             |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <b>Infraestrutura e Melhoramentos Públicos:</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> água potável                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> rede de telefonia  | <input checked="" type="checkbox"/> arborização                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> esgoto sanitário                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> rede de gás        | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> rede pluvial                                                          | <input type="checkbox"/> terra batida                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo     | <input checked="" type="checkbox"/> sistema viário                                   |
| <b>Serviços Comunitários:</b>                                                                             |                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> comércio                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> bancos                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> ensino superior    | <input type="checkbox"/> metrô                                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> supermercados                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Correios                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> lazer              |                                                                                      |

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



7

Imóvel em Santos/SP

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

|                                              |   |                                           |                       |             |                         |
|----------------------------------------------|---|-------------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|
| Dados da residência: Apartamento residencial |   |                                           |                       |             |                         |
| - Quadro de áreas (m²):                      |   |                                           | - Área útil: 68,90 m² |             |                         |
| Terreno                                      | ✓ | Regular                                   |                       | Trapezoidal | Irregular               |
|                                              |   | Acidentado sem regularização topográfica; |                       |             | Sujeito a inundação     |
|                                              |   | Acidentado com regularização topográfica; |                       | ✓           | Não sujeito a inundação |
|                                              |   | Declive                                   |                       | Active      | ✓ Plano                 |
| Acabamentos:                                 |   |                                           |                       |             |                         |
|                                              |   |                                           |                       |             |                         |

|                         |              |   |                  |   |            |
|-------------------------|--------------|---|------------------|---|------------|
| Fechamento predominante |              |   |                  |   |            |
|                         | Inexistente  |   | grade            | ✓ | muro       |
|                         |              |   |                  |   | Cerca Viva |
| Cobertura predominante: |              |   |                  |   |            |
| Metálica                | fibrocimento | ✓ | laje impermeável |   | Cerâmica   |

| Supervisão Predial - controles - automação:                                                                                                                                                                                                                  |         |                           |   |           |                    |                                 |                                                           |                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|---|-----------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|--|
| Não Possui                                                                                                                                                                                                                                                   | CFTV    |                           |   | Acesso    |                    | Iluminação                      |                                                           |                   |  |
| Ar Condicionado:                                                                                                                                                                                                                                             |         | Não possui pontos         |   |           | ✓                  | Pontos nos ambientes principais |                                                           |                   |  |
| Iluminação:                                                                                                                                                                                                                                                  |         | Baixo rendimento          |   |           | ✓                  | Alto rendimento                 |                                                           |                   |  |
| Iluminação natural:                                                                                                                                                                                                                                          |         | Ruim                      |   | ✓ Regular |                    |                                 |                                                           | Boa               |  |
| Padrão de acabamento:                                                                                                                                                                                                                                        |         | Popular                   | ✓ | Baixo     |                    | Médio                           |                                                           | Alto              |  |
| Fachadas – material predominante                                                                                                                                                                                                                             | ✓       | Pastilha                  |   | Cerâmica  |                    | Granito/ Mármore                |                                                           | Lamina de 8 vidro |  |
| Concepção de projeto:                                                                                                                                                                                                                                        |         | Ultrapassado              | ✓ | Normal    |                    | Inovador                        |                                                           | Histórico         |  |
| Estado de conservação:                                                                                                                                                                                                                                       | ✓       | Ruim                      |   | Regular   |                    | Bom                             |                                                           | Ótimo             |  |
| Ocupação:                                                                                                                                                                                                                                                    | ✓       | Desocupado                |   |           |                    |                                 |                                                           |                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                              |         | Ocupado pelo proprietário |   |           |                    |                                 |                                                           |                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                              |         | Locado/ arrendado         |   |           | prazo restante:    |                                 | <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                              |         | Cedido/ comodato          |   |           | prazo restante:    |                                 |                                                           |                   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                              |         | Invadido                  |   |           |                    |                                 |                                                           |                   |  |
| Idade Aparente:                                                                                                                                                                                                                                              | 30 anos |                           |   |           | Idade real (Anos): | 40 anos                         |                                                           |                   |  |
| Informações complementares: Imóvel com problemas, conforme relatório fotográfico, imóvel com simples padrão construtivo, necessidade de reformas de acabamentos como pintura reparo em reboco nos quartos, modernização de pisos, troca de portas com cupim. |         |                           |   |           |                    |                                 |                                                           |                   |  |

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Constatamos uma quantidade moderada de agentes, em sua maior parte imobiliárias, atuando nesta área e diversos imóveis sendo ofertados, no que se refere apartamentos para venda.

Segundo nossa sondagem, detectamos alguns fatores motivadores de interesse em investidores a ponto de sensibilizá-los a adquirir bens nesta área e consequentemente explorar as receitas advindas das vendas como possibilidades na região comércios, feiras etc...

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel. Efetuamos nossas análises de forma

criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

O que podemos afirmar é que diante a uma crise dessa relevância, as pessoas efetivamente deixam de fazer negócios e investimentos, em especial na área imobiliária, esse momento de incertezas em que o mundo está vivendo a economia como um todo está sendo afetada e consequentemente o mercado imobiliário, voltara a ter uma desaceleração. Conforme as taxas de juros estarem em valores superiores a expectativa da real e atual situação do país. Diante desse cenário, conclui-se que o imóvel objeto de avaliação possui média liquidez.

|                                                                                                                                                                               |                      |             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| - desempenho do mercado:                                                                                                                                                      | ( ) recessivo        | (X) normal  | ( ) aquecido           |
| - número de ofertas:                                                                                                                                                          | ( ) baixo            | (X) médio   | ( ) alto               |
| - liquidez:                                                                                                                                                                   | ( ) baixa            | (X) média   | ( ) alta               |
| - absorção pelo mercado:                                                                                                                                                      | ( ) sem perspectivas | ( ) difícil | (X) rápida<br>demorada |
| - <b>Informações complementares:</b> Média liquidez: Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 6 meses a 12 meses da data de disponibilização para venda. |                      |             |                        |

## INDICAÇÃO DOS METODOS UTILIZADOS

Para definir o valor do imóvel utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde tratamos a amostragem por análise de regressão, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT n-14.653-2, em programa específico para Engenharia de Avaliações. Assim sendo, o imóvel avaliado adotamos uma situação hipotética conforme norma citada, portanto realizamos diversas pesquisas de mercado na região, quando foram pesquisados **30 (trinta) sendo 30 (trinta) utilizados na amostra de imóveis ofertados no mercado local. Para tratamento dos dados obtidos foram utilizadas as seguintes variáveis:**

10

### Variável Dependente:

- (Y) Valor/m<sup>2</sup> (-10% Valor negociável) - (Valor unitário do imóvel em R\$/m<sup>2</sup>)

### Variáveis Independentes:

- (X1) Área - Variável quantitativa relacionada a área do apartamento em metros quadrados
- (X2) Quantidade de quartos: variável quantitativa, que informa a quantidade de quartos em cada imóvel em unidade.
- (X3) Padrão construtivo: Qualitativa (códigos alocados) Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Abaixo apresentaremos a memória de cálculo realizada fruto da pesquisa de mercado e do tratamento estatístico com as variáveis supracitadas. As fichas individuais de cada dado de mercado colhido encontram-se anexados no presente trabalho.

**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Autor:          | Alex Biragel dos Santos          |
| Modelo:         | Rua Liberdade, 558 - Aparecida   |
| Data do modelo: | sexta-feira, 12 de junho de 2026 |
| Tipologia:      | Casas                            |

11

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 30     |
| Dados utilizados no modelo:     | 30     |

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

| Nome                             | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                                                                | Habilitada |
|----------------------------------|----------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço                         | Texto    | Texto                          | Endereço completo do imóvel                                                                                         | Sim        |
| Bairro                           | Texto    | Texto                          | Bairro onde o imóvel se localiza                                                                                    | Sim        |
| Informante                       | Texto    | Texto                          | Nome ou identificação do informante                                                                                 | Sim        |
| Telefone do informante           | Texto    | Texto                          | Telefone ou número de contato do informante                                                                         | Sim        |
| Link                             | Texto    | Texto                          | Link do anuncio do avaliando                                                                                        | Sim        |
| Área                             | Numérica | Quantitativa                   |                                                                                                                     | Sim        |
| Dormitórios                      | Numérica | Quantitativa                   | Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios                                             | Sim        |
| Padrão construtivo               | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto | Sim        |
| Valor/m² (-10% Valor negociável) | Numérica | Dependente                     | Valor total do imóvel dividido pela área total (m²)                                                                 | Sim        |

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

| Nome da variável                 | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|----------------------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Área                             | 24,00        | 80,00        | 56,00     | 50,77       |
| Dormitórios                      | 1,00         | 2,00         | 1,00      | 1,47        |
| Padrão construtivo               | 1,00         | 3,00         | 2,00      | 2,13        |
| Valor/m² (-10% Valor negociável) | 4.285,71     | 10.620,00    | 6.334,29  | 5.810,35    |

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9498636 / 0,9417691 |
| Coeficiente de determinação: | 0,9022408             |
| Fisher - Snedecor:           | 79,99                 |
| Significância do modelo (%): | 0,00                  |

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 63%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 93%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 96%    |

12

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         | 0,000              | 3                  | 0,000          | 79,987 |
| Não Explicada     | 0,000              | 26                 | 0,000          |        |
| Total             | 0,000              | 29                 |                |        |

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

$1/\text{Valor}/\text{m}^2$  (-10% Valor negociável) =  $+0,0003105075686 - 0,001189164889 / \text{Área}^{1/2} + 1,204093757\text{E-}05 * \text{Dormitórios} + 4,3695999\text{E-}05 / \text{Padrão construtivo}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

| Variáveis                                   | Transf.     | t Obs. | Sig.(%) |
|---------------------------------------------|-------------|--------|---------|
| Área                                        | $1/x^{1/2}$ | -11,97 | 0,00    |
| Dormitórios                                 | x           | 2,68   | 1,26    |
| Padrão construtivo                          | $1/x$       | 4,68   | 0,01    |
| Valor/ $\text{m}^2$ (-10% Valor negociável) | $1/y$       | 15,62  | 0,00    |

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

| Variável                                    | Alias | x1    | x2    | x3    | y     |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Área                                        | x1    | 0,00  | -0,40 | -0,06 | -0,90 |
| Dormitórios                                 | x2    | -0,40 | 0,00  | -0,19 | 0,45  |
| Padrão construtivo                          | x3    | -0,06 | -0,19 | 0,00  | 0,31  |
| Valor/ $\text{m}^2$ (-10% Valor negociável) | y     | -0,90 | 0,45  | 0,31  | 0,00  |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável                         | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|----------------------------------|-------|------|------|------|------|
| Área                             | x1    | 0,00 | 0,28 | 0,58 | 0,92 |
| Dormitórios                      | x2    | 0,28 | 0,00 | 0,47 | 0,47 |
| Padrão construtivo               | x3    | 0,58 | 0,47 | 0,00 | 0,68 |
| Valor/m² (-10% Valor negociável) | y     | 0,92 | 0,47 | 0,68 | 0,00 |

## 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

13

| Dado | Observado  | Estimado   | Resíduo     | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 0,00017700 | 0,00017500 | 0,00000200  | 1,0530%     | 0,170038     | 0,00085500 |
| 2    | 0,00018500 | 0,00018500 | 0,00000000  | 0,2100%     | 0,035490     | 0,00002900 |
| 3    | 0,00023300 | 0,00021400 | 0,00001900  | 8,1551%     | 1,736457     | 0,08345700 |
| 4    | 0,00018300 | 0,00018900 | -0,00000500 | -2,9862%    | -0,499591    | 0,00668600 |
| 5    | 0,00018700 | 0,00018300 | 0,00000400  | 2,2770%     | 0,389073     | 0,00363600 |
| 6    | 0,00019400 | 0,00018900 | 0,00000500  | 2,5460%     | 0,450521     | 0,01492600 |
| 7    | 0,00021400 | 0,00022100 | -0,00000700 | -3,1840%    | -0,621683    | 0,04545400 |
| 8    | 0,00022600 | 0,00021400 | 0,00001200  | 5,2842%     | 1,089441     | 0,10761800 |
| 9    | 0,00017500 | 0,00017900 | -0,00000400 | -2,1253%    | -0,340256    | 0,00304800 |
| 10   | 0,00016500 | 0,00016800 | -0,00000300 | -1,8561%    | -0,279054    | 0,00261200 |
| 11   | 0,00009400 | 0,00010700 | -0,00001200 | -13,1705%   | -1,131712    | 0,13389900 |
| 12   | 0,00016100 | 0,00015400 | 0,00000700  | 4,5350%     | 0,665957     | 0,01427000 |
| 13   | 0,00019600 | 0,00018600 | 0,00001000  | 5,3450%     | 0,957491     | 0,02437500 |
| 14   | 0,00018900 | 0,00016700 | 0,00002200  | 11,4231%    | 1,966828     | 0,07595700 |
| 15   | 0,00013600 | 0,00012000 | 0,00001700  | 12,2869%    | 1,529697     | 0,14126700 |
| 16   | 0,00018400 | 0,00019500 | -0,00001100 | -5,8156%    | -0,976005    | 0,07007600 |
| 17   | 0,00018500 | 0,00019800 | -0,00001300 | -6,9584%    | -1,175920    | 0,10318400 |
| 18   | 0,00012100 | 0,00013400 | -0,00001400 | -11,3274%   | -1,245878    | 0,05343000 |
| 19   | 0,00018500 | 0,00018800 | -0,00000300 | -1,6626%    | -0,280971    | 0,00172600 |
| 20   | 0,00011300 | 0,00010200 | 0,00001200  | 10,4128%    | 1,078270     | 0,15072300 |
| 21   | 0,00019500 | 0,00019700 | -0,00000200 | -0,8728%    | -0,155470    | 0,00114100 |
| 22   | 0,00020300 | 0,00020900 | -0,00000500 | -2,7018%    | -0,501597    | 0,00608000 |
| 23   | 0,00017400 | 0,00018000 | -0,00000600 | -3,5093%    | -0,555672    | 0,01601300 |
| 24   | 0,00017800 | 0,00019000 | -0,00001200 | -7,0133%    | -1,137788    | 0,03497800 |
| 25   | 0,00020900 | 0,00019500 | 0,00001400  | 6,8817%     | 1,312218     | 0,07424800 |
| 26   | 0,00016200 | 0,00017100 | -0,00000900 | -5,3690%    | -0,793254    | 0,02566000 |
| 27   | 0,00014700 | 0,00015600 | -0,00000900 | -5,9585%    | -0,799348    | 0,02077000 |
| 28   | 0,00022300 | 0,00022300 | 0,00000000  | -0,0653%    | -0,013310    | 0,00000700 |
| 29   | 0,00022500 | 0,00022100 | 0,00000400  | 1,8773%     | 0,385700     | 0,00505800 |
| 30   | 0,00016300 | 0,00017700 | -0,00001400 | -8,4705%    | -1,259675    | 0,07581500 |

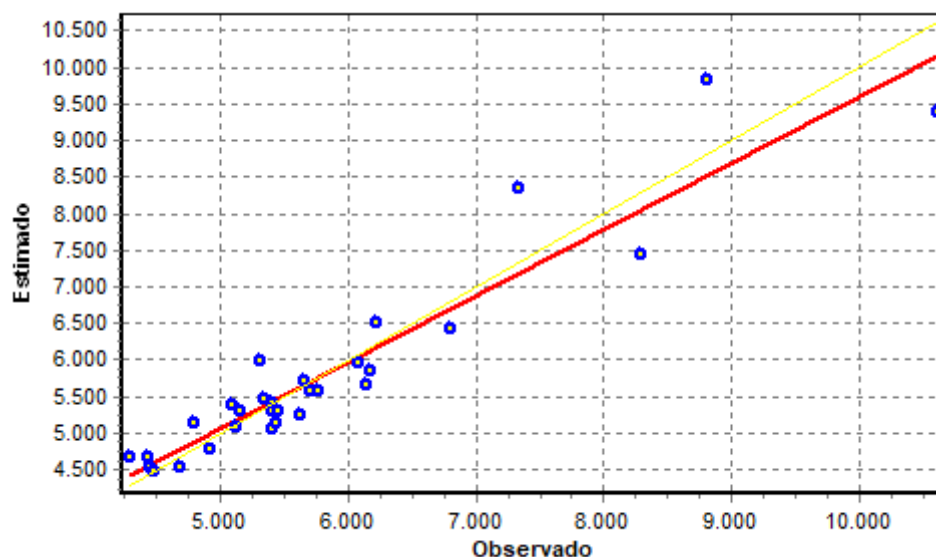
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3              |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                               | 3              |
| 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              |

14

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

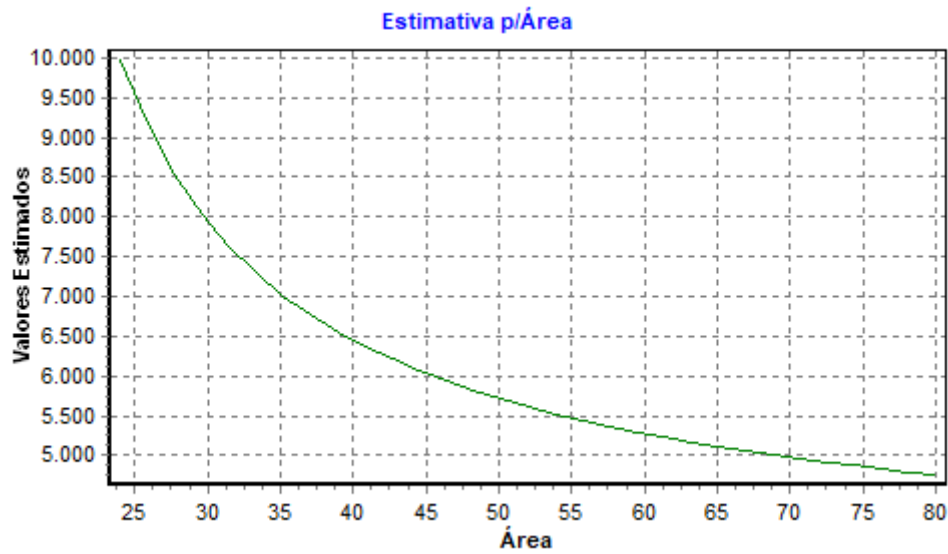


15

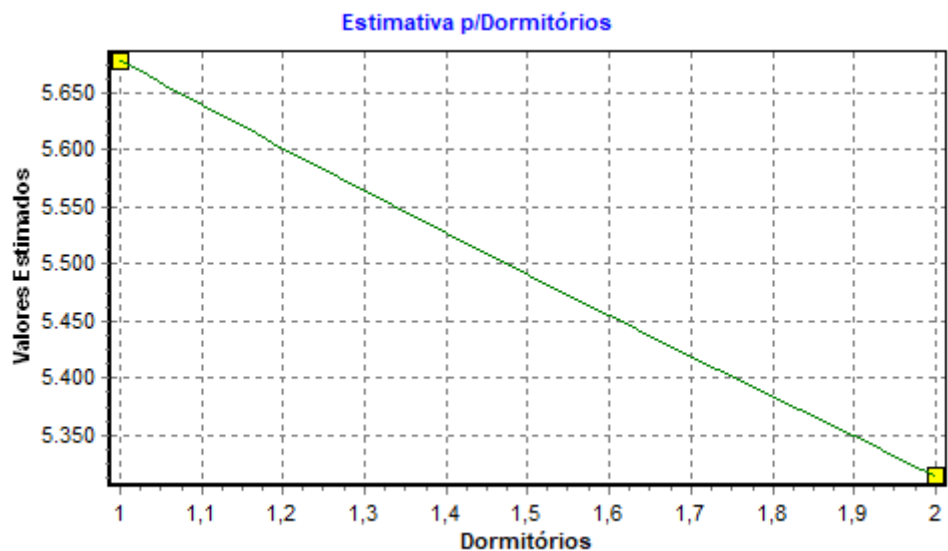
**Resíduos da Regressão Linear**



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



16





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

**Variáveis Texto:**

| ID | Desabilitado | Endereço                                   | Bairro    | Informante              | Telefone do informante |
|----|--------------|--------------------------------------------|-----------|-------------------------|------------------------|
| 1  |              | Rua Jurubatuba, 8                          | Aparecida | My Broker Santos        | 13-99764-6969          |
| 2  |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 198 | Aparecida | Maneco imóveis          | 13-3203-1830           |
| 3  |              | Av Affonso pena, 502                       | Aparecida | Morgana Lapetina        | 13-99788-7888          |
| 4  |              | Rua Jurubatuba, 30                         | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 5  |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 44  | Aparecida | My Broker Santos        | 13-99764-6969          |
| 6  |              | Av Bartholomeu de gusmão, 96               | Aparecida | Paschoal Corretor       | 13-99149-8050          |
| 7  |              | Av Affonso pena, 748                       | Aparecida | Maneco imóveis          | 13-3203-1830           |
| 8  |              | Rua Alexandre Martins, 197                 | Aparecida | Fabiana Suplicy         | 13-98130-1891          |
| 9  |              | Rua Jurubatuba, 14                         | Aparecida | My Broker Santos        | 13-99764-6969          |
| 10 |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 198 | Aparecida | José Ricardo Cintra     | 13-99713-3492          |
| 11 |              | Rua Ricardo Pinto, 50                      | Aparecida | Gávea Imobi             | 13-97418-2351          |
| 12 |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 50  | Aparecida | Fabiana Suplicy         | 13-98130-1891          |
| 13 |              | Rua Frei Francisco Sampaio, 388            | Embaré    | Gávea Imobi             | 13-97418-2351          |
| 14 |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 217 | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 15 |              | Av Bartholomeu de gusmão, 45               | Aparecida | Fabiana Suplicy         | 13-98130-1891          |
| 16 |              | Rua Dr Constancio Vaz Guimarães, 8         | Embaré    | Tagua Administração     | 13-3324-6064           |
| 17 |              | Av Bartholomeu de gusmão, 49               | Embaré    | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 18 |              | Rua Oswaldo Cochrane, 11                   | Embaré    | Hayama e Pasquini       | 13-97405-0940          |
| 19 |              | Rua Frei Francisco Sampaio, 388            | Embaré    | Radhar imóveis          | 13-98121-2868          |
| 20 |              | Rua Delphin Moreira, 257                   | Embaré    | Fjimóveis               | 13-99156-4520          |
| 21 |              | Av Affonso pena, 478                       | Aparecida | Maneco imóveis          | 13-3203-1830           |
| 22 |              | Av Affonso pena, 692                       | Aparecida | Roser Outlet de imóveis | 13-97410-9440          |
| 23 |              | Rua Alexandre Martins, 3                   | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 24 |              | Rua Bolívia, 49                            | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 25 |              | Rua Liberdade, 327                         | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 26 |              | Rua Liberdade, 312                         | Aparecida | Luxor Construtora       | 13-99742-0800          |

18

|    |  |                    |           |                    |               |
|----|--|--------------------|-----------|--------------------|---------------|
| 27 |  | Rua Liberdade, 312 | Aparecida | Maneco imóveis     | 13-3203-1830  |
| 28 |  | Rua Liberdade, 396 | Embaré    | Stella Burns       | 13-99606-9966 |
| 29 |  | Rua Liberdade, 327 | Aparecida | Nilson Alves       | 13-99168-0098 |
| 30 |  | Rua Liberdade, 180 | Embaré    | Luciana S.G. Lopes | 13-99737-9004 |

| ID | Desabilitado | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS270000-id-2891246078/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS270000-id-2891246078/?source=ranking%2Crp</a> |
| 2  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-48m2-venda-RS288000-id-2884414328/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-48m2-venda-RS288000-id-2884414328/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 3  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-70m2-venda-RS300000-id-2551348520/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-70m2-venda-RS300000-id-2551348520/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 4  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-55m2-venda-RS300000-id-2872587899/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-55m2-venda-RS300000-id-2872587899/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 5  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-47m2-venda-RS278900-id-2886890278/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-47m2-venda-RS278900-id-2886890278/?source=ranking%2Crp</a> |
| 6  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-45m2-venda-RS287850-id-2890772984/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-45m2-venda-RS287850-id-2890772984/?source=ranking%2Crp</a> |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/aparecida/apartamento_residencial/1-quarto/?onde=%2C%C3%A3o+Paulo%2CSantos%2C%2CAparecida%2C%2C%2Cneighborhood%2CBR%3ESao+Paulo%3ENULL%3ESantos%3EBarrios%3EAparecida%2C-23.973538%2C-46.305518%2C&amp;tipos=apartamento_residencial&amp;quartos=1%2C2%2C3%2C4&amp;precoMaximo=300000&amp;precoMinimo=150000">https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/aparecida/apartamento_residencial/1-quarto/?onde=%2C%C3%A3o+Paulo%2CSantos%2C%2CAparecida%2C%2C%2Cneighborhood%2CBR%3ESao+Paulo%3ENULL%3ESantos%3EBarrios%3EAparecida%2C-23.973538%2C-46.305518%2C&amp;tipos=apartamento_residencial&amp;quartos=1%2C2%2C3%2C4&amp;precoMaximo=300000&amp;precoMinimo=150000</a> |
| 8  |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-61m2-venda-RS300000-id-2856237934/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-61m2-venda-RS300000-id-2856237934/?source=ranking%2Ccrp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9  |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS285000-id-2886890378/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS285000-id-2886890378/?source=ranking%2Ccrp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS290000-id-2884760079/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS290000-id-2884760079/?source=ranking%2Ccrp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 11 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-25m2-venda-RS295000-id-2880097977/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-25m2-venda-RS295000-id-2880097977/?source=ranking%2Ccrp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 12 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | santos-42m2-venda-RS290000-id-2749605144/?source=ranking%2Crp                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 13 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-53m2-venda-RS299990-id-2873505174/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-53m2-venda-RS299990-id-2873505174/?source=ranking%2Crp</a> |
| 14 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS265000-id-2785363114/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS265000-id-2785363114/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 15 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-28m2-venda-RS230000-id-2598069897/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-28m2-venda-RS230000-id-2598069897/?source=ranking%2Crp</a> |
| 16 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-48m2-venda-RS290000-id-2860455670/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-48m2-venda-RS290000-id-2860455670/?source=ranking%2Crp</a>                               |
| 17 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-RS300000-id-2883093884/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-RS300000-id-2883093884/?source=ranking%2Crp</a>       |
| 18 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-32m2-venda-RS295000-id-2813182029/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-32m2-venda-RS295000-id-2813182029/?source=ranking%2Crp</a>       |
| 19 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-</a>                                                                                                                                                         |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | santos-com-garagem-50m2-venda-RS300000-id-2829706247/?source=ranking%2Crp                                                                                                                                                                                                                                               |
| 20 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-24m2-venda-RS235000-id-2877780382/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-24m2-venda-RS235000-id-2877780382/?source=ranking%2Crp</a>                               |
| 21 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS370000-id-2872270705/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS370000-id-2872270705/?source=ranking%2Crp</a> |
| 22 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS355000-id-2869032311/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS355000-id-2869032311/?source=ranking%2Crp</a> |
| 23 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-57m2-venda-RS365000-id-2872587632/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-57m2-venda-RS365000-id-2872587632/?source=ranking%2Crp</a> |
| 24 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-56m2-venda-RS350000-id-2824386314/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-56m2-venda-RS350000-id-2824386314/?source=ranking%2Crp</a> |
| 25 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-63m2-venda-RS335000-id-2863892857/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-63m2-venda-RS335000-id-2863892857/?source=ranking%2Crp</a> |
| 26 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/aparta">https://www.vivareal.com.br/imovel/aparta</a>                                                                                                                                                                                                                       |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | mento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-51m2-venda-RS350000-id-2472197596/?source=ranking%2Crp                                                                                                                                                                                                       |
| 27 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS325000-id-2868772977/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS325000-id-2868772977/?source=ranking%2Crp</a> |
| 28 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-RS398000-id-2692164560/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-RS398000-id-2692164560/?source=ranking%2Crp</a> |
| 29 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-77m2-venda-RS380000-id-2885674581/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-77m2-venda-RS380000-id-2885674581/?source=ranking%2Crp</a> |
| 30 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-55m2-venda-RS375000-id-2652775886/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-55m2-venda-RS375000-id-2652775886/?source=ranking%2Crp</a> |

### Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | Área  | Dormitórios | Padrão construtivo | Valor/m² (-10% Valor negociável) |
|----|--------------|-------|-------------|--------------------|----------------------------------|
| 1  |              | 43,00 | 2           | 2                  | 5.651,16                         |
| 2  |              | 48,00 | 2           | 2                  | 5.400,00                         |
| 3  |              | 70,00 | 2           | 2                  | 4.285,71                         |
| 4  |              | 55,00 | 2           | 3                  | 5.454,55                         |
| 5  |              | 47,00 | 2           | 2                  | 5.340,64                         |
| 6  |              | 45,00 | 1           | 1                  | 5.157,00                         |
| 7  |              | 57,00 | 2           | 1                  | 4.673,68                         |
| 8  |              | 61,00 | 1           | 1                  | 4.426,23                         |
| 9  |              | 45,00 | 2           | 2                  | 5.700,00                         |
| 10 |              | 43,00 | 2           | 3                  | 6.069,77                         |
| 11 |              | 25,00 | 1           | 2                  | 10.620,00                        |
| 12 |              | 42,00 | 1           | 3                  | 6.214,29                         |
| 13 |              | 53,00 | 2           | 3                  | 5.094,17                         |
| 14 |              | 45,00 | 1           | 2                  | 5.300,00                         |
| 15 |              | 28,00 | 1           | 2                  | 7.329,86                         |
| 16 |              | 48,00 | 1           | 1                  | 5.437,50                         |
| 17 |              | 50,00 | 1           | 1                  | 5.400,00                         |
| 18 |              | 32,00 | 1           | 2                  | 8.296,88                         |
| 19 |              | 50,00 | 2           | 2                  | 5.400,00                         |
| 20 |              | 24,00 | 1           | 2                  | 8.812,50                         |
| 21 |              | 65,00 | 1           | 2                  | 5.123,08                         |
| 22 |              | 65,00 | 2           | 2                  | 4.915,38                         |
| 23 |              | 57,00 | 1           | 3                  | 5.763,16                         |
| 24 |              | 56,00 | 2           | 3                  | 5.625,00                         |
| 25 |              | 63,00 | 1           | 2                  | 4.785,71                         |
| 26 |              | 51,00 | 1           | 3                  | 6.176,47                         |
| 27 |              | 43,00 | 1           | 3                  | 6.802,33                         |
| 28 |              | 80,00 | 2           | 2                  | 4.477,50                         |
| 29 |              | 77,00 | 2           | 2                  | 4.441,56                         |
| 30 |              | 55,00 | 1           | 3                  | 6.136,36                         |

### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

#### •Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Média    | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|----------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 4.125,57 | 3,04%     |                  |
| Valor Médio  | 4.254,90 | -         | III              |
| Valor Máximo | 4.392,61 | 3,24%     |                  |

#### Dados do imóvel avaliando:

| Variável               | Conteúdo           | Extrapolção |
|------------------------|--------------------|-------------|
| Endereço               | Rua Liberdade, 558 | -           |
| Bairro                 | Aparecida          | -           |
| Informante             | Edson Fernandes    | -           |
| Telefone do informante | 13-99799-4693      | -           |
| Link                   | -                  | -           |
| Área                   | 68,90              | Não         |
| Dormitórios            | 2,00               | Não         |
| Padrão construtivo     | 1,00               | Não         |

## CAMPO DE ARBITRIO

Conforme item 8.2.1.5.2 da ABNT NBR 14653-2 o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação não forem contempladas no modelo estatístico devido escassez de dados de mercado. Segundo norma técnica, dentro de um intervalo de 15% para mais ou para menos em cima do valor obtido o avaliador pode arbitrar o resultado mediante justificativa.

Como o residencial necessita de reparos como acabamentos reboco, pintura, reforma severas de infiltração conforme relatório fotográfico e parte elétrica, entende-se prudente arbitrar 15% a menos do valor calculado visando corrigir o valor obtido a partir de dados ofertados no mercado. Portanto, temos:

25

| Endereço           | Bairro    | Informante      | Telefone do informante | Link | Área | Dormitórios | Padrão construtivo | Vr. Médio | Vr. Mínimo | Vr. Máximo |
|--------------------|-----------|-----------------|------------------------|------|------|-------------|--------------------|-----------|------------|------------|
| Rua Liberdade, 558 | Aparecida | Edson Fernandes | 13-99799-4693          | -    | 68,9 | 2           | 1                  | 4254,9034 | 4125,56933 | 4392,609   |

- **Valor Unitário obtido – R\$ 4254,90**
- **Valor médio menos 10% - R\$ 3829,41**
- **Valor Adotado – R\$ 3829,41 x 68,9 = 263.846,35**
- **Valor arredondado R\$ 265.000,00**

## ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Analisando as premissas da ABNT NBR 14.653-2 passaremos a analisar o grau de fundamentação e precisão obtido no presente trabalho.

**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

| Item                           | Descrição                                                                                                                                      | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3              |
| 2                              | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                                 | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3              |
| 3                              | Identificação dos dados de mercado                                                                                                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3              |
| 4                              | Extrapolação                                                                                                                                   | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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:<br>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<br>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 <i>bicaudal</i> ) | 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              |
| Graus                          |                                                                                                                                                | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Soma           |
| Pontos Mínimos                 |                                                                                                                                                | 16                                                                                                                                                    | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 18             |
| Itens obrigatórios             |                                                                                                                                                | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II                                                                                              | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I                                                                                                                                                                                                                                                                         | Todos, no mínimo no grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| Grau de Fundamentação do Laudo |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | III            |

9.2.1.1 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- 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;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- adoção da estimativa de tendência central.

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:

- conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 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 (exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis-chave não contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 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.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- será 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**

| Graus              | III                                                      | II                                                               | I                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 16                                                       | 10                                                               | 6                          |
| Itens obrigatórios | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

9.2.2 Graus de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Conforme a tabela 3.

**Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

| Descrição                                                                          | Grau                   |           |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------|
|                                                                                    | III                    | II        | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30%                  | 30% - 50% | > 50% |
| NOTA                                                                               | Observar subseção 9.1. |           |       |

Analisando todas as exigências da ABNT NBR 14653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação III e Precisão III.

## RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando todas as metodologias supracitadas e demais premissas da ABNT NBR 14653, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto de avaliação é:

|                               |                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Valor unitário (R\$ / m²)     | R\$ 3829,41                                            |
| Área (m²)                     | 68,90 m²                                               |
| Valor total (R\$)             | R\$ 263.846,35                                         |
| Valor total arredondado (R\$) | R\$ 265.000,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil reais) |

28

Este valor ficou calculado em R\$ 265.000,00 e ainda foi aplicado um fator de arredondamento que é de 1% permitido pelo item 6.8.1 da NBR 14653-1. Utilizamos o software Sisdea.

Intervalo de arbítrio dos valores admissíveis:

| Mínimo         | Valor Adotado         | Máximo         |
|----------------|-----------------------|----------------|
| -15,00%        | +1% arredondamento    | +15,00%        |
| R\$ 225.250,00 | <b>R\$ 265.000,00</b> | R\$ 304.750,00 |

## OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- O imóvel encontra-se desocupado.
- Destacamos ainda que o valor adotado é oriundo da convicção de mercado inferida na pesquisa realizada com os agentes locais.
- Adotamos a redução de 10% do valor dentro da margem do campo de arbítrio conforme NBR 14653, devida a necessidade de reformas em geral no imóvel.

## LOCAL E DATA DO LAUDO

Santos, 16 de junho de 2026

## QUALIFICAÇÃO LEGAL

ALEX

BIRAGEL DOS

SANTOS:387

35759810

Assinado de forma  
digital por ALEX  
BIRAGEL DOS  
SANTOS:38735759  
810  
Dados: 2026.06.16  
19:20:34 -03'00'

ALEX BIRAGEL DOS SANTOS

ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP 5070302917

CPF nº 387.357.598-10

Cédula de Identidade 42.644.162-X/SP

**ANEXOS:**

- |                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>   | RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;                     |
| <b>ANEXO II</b>  | DOCUMENTAÇÃO DO OBJETO AVALIANDO;          |
| <b>ANEXO III</b> | PESQUISA DE MERCADO                        |
| <b>ANEXO IV</b>  | GRÁFICO DE RESÍDUOS E GRÁFICO COMPLEMENTAR |

**ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;**

29



Vista Fachada Externa



25 de mai. de 2026 10:33:57

O prédio tem somente 01 elevador



25 de mai. de 2026 10:43:21  
570 Rua da Liberdade  
Aparecida  
Santos  
São Paulo

Vista quarto 02



Vista quarto 02 problemas patológicos de deterioração de reboco e acabamentos



Dano janela do quarto 02



Vista corredor de acesso aos quartos e banheiro social



Vista do dano da porta do banheiro social



Banheiro Social



Quarto 01



25 de mai. de 2026 10:44:23  
572 Rua da Liberdade  
Aparecida  
Santos  
São Paulo

Vista sala 01



25 de mai. de 2026 10:45:08  
627 Rua Professor Torres Homem  
Embaré  
Santos  
São Paulo

Vista Sala 02



Corredor de acesso ao apartamento



Cozinha



Área de serviço



Banheiro de empregada



Sistema de ar condicionado antigo



Porta do quarto faltando porta



Danos de cupim nos madeiramentos interno ao imóvel



Sistema disjuntor elétrico modernizado



Identificação numérica frente ao imóvel



Vista Garagem



Sistema de gás canalizado



Vista Fachada – Pastilhas em bom estado de conservação



Vista Rua – pavimentada

## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 112474.2.0044631-20  
CNM nº 112474.2.0044631-20

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CANTÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA

44.631

FOLHA

1

Santos, 13 de novembro de 19 85.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** - O APARTAMENTO nº 13, do edifício denominado - RESIDENCIAL PRIMAVERA, sito à rua da Liberdade nº 558, localizado no - primeiro andar ou segundo pavimento, contém 2 dormitórios, hall, banheiro, sala, corredor, cozinha, área de serviço com tanque e WC. de empregada; confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, do lado direito com o apartamento de final 4 (14), do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio; tendo a área útil de - 68,90 m², área comum de 26,16 m², no total de 95,06 m², pertencendo-lhe, tanto no terreno, como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 4,80% do todo que está descrito na respectiva especificação - condominial. - **PROPRIETÁRIA:** - HELEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Santos, CGC nº 43.122.679/0001-95. - **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 32.388. -

O Escrevente:

O Escrevente Autorizado:

R. 1 - 44.631. -

**DATA:** - 13 de novembro de 1.985. -

**TRANSMITENTE:** - HELEMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada e como interveniente na CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, - com sede em São Paulo, CGC nº 43.073.394/0001-10, na qualidade de Agente Financeiro do BNM. - **ADQUIRENTE:** - ANTONIO CARLOS GARRAU, brasileiro, solteiro, casier, portuário, CIG nº 432.131.468-20, domiciliado em Santos. - **TÍTULO:** - Venda e Compra. - **FORMA:** - Escritura de 08 de novembro de 1.985, das notas do 1º Tabelião de Santos. - **VALOR:** - Cr\$ 50.000.000 ( - cinquenta milhões de cruzeiros). -

O Escrevente:

O Escrevente Autorizado:

AV. 2 - 44.631. (cadastro municipal)

**DATA:** - 04 de dezembro de 2.006.

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de Santos sob n.º 68.013.010.003.

**AVERBADO POR:** Priscilla Tabet Lima **PRISCILLA TABET LIMA,**  
escrevente autorizada.

R. 3 - 44.631. (venda e compra)

**DATA:** - 04 de dezembro de 2.006.

Pela escritura de 24 de novembro de 2006, lavrada no 4º Tabelião de Notas de Santos, livro 641, folhas 369/370, o proprietário ANTONIO CARLOS GARRAU, brasileiro, solteiro, portuário, portador da

(SEGUE NO VERSO)

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br/

University of Amsterdam

ces

42

**Matricula folha 01/04**



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 112474.2.0044631-20  
CNM nº 112474.2.0044631-20

MATRÍCULA 44.631 FOLHA 1

cédula de identidade RG nº 5.954.594-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 432.131.468-20, residente e domiciliado nesta cidade, à Av. Floriano Peixoto, nº 289, apto. 7, **VENDEU** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$ 90.000,00, a **DARCY DE ARAÚJO**, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 2.893.503-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 038.787.738-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **HELENA MORAES DE ARAÚJO**, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 8.707.517-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 158.917.708-81, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Jurubatuba, nº 30, apto. 406. Valor venal R\$ 66.024,94.

REGISTRADO POR: Priscilla Tabet Lima PRISCILLA TABET LIMA, escrevente autorizada.

**R-4 / M-44.631 - PARTILHA EM INVENTÁRIO**  
Registrado em 05 de abril de 2018 - Prenotação nº 333.032 de 23/03/2018

Pelo formal de partilha expedido em 08 de março de 2018, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões de Santos-SP, extraído dos autos de inventário e partilha - processo nº 1028609-46.2017.8.26.0562, dos bens deixados por falecimento de **HELENA MORAES DE ARAÚJO**, ocorrido em 14 de agosto de 2017, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 190.738,10, foi **ADJUDICADO** e atribuído exclusivamente ao viúvo-meeiro **DARCY DE ARAÚJO**, residente e domiciliado na Rua Liberdade, 558, apto. 13, Santos-SP, CEP 11.025-032, anteriormente qualificado. Valor venal: R\$ 190.738,10.

Carmen Tabet Bonini Carmen Tabet Bonini  
Escrevente Autorizada

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\*

\*\* FINE CERTIÇÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\*



Matricula folha 02/04



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0044631-20

44.631

| <b>2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |         |            |            |            |            |                 |    |       |          |          |         |         |         |         |         |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|-----------------|----|-------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| <b>Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Protocolo nº 531596</b> |         |            |            |            |            |                 |    |       |          |          |         |         |         |         |         |                 |
| Alameda Arménio Mendes (antiga Rua Gualad), 66, sala 715 -<br>Praiamar Corporate, Aparecida - Santos / SP<br>CEP: 11035-260 - Tel (13) 3279-8700                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |         |            |            |            |            |                 |    |       |          |          |         |         |         |         |         |                 |
| <p><b>CERTIFICO</b> e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 44631 (CNM nº 112474.2.0044631-20) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 8.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em "<a href="https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx">https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx</a>", ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 8.015/73. CERTIFICO, ainda, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.</p> <p>Santos, 02 de março de 2026.<br/>Juliana Esteves de Santana Formoso, Escrevente Autorizada (assinatura digital).</p> <p><b>Atenção:</b> Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).</p> <table border="1"> <tr> <th>Oficial</th> <th>Ectado</th> <th>Fazenda</th> <th>Reg. Civil</th> <th>Trib.Just.</th> <th>Min.Púb.</th> <th>IS</th> <th>Total</th> </tr> <tr> <td>R\$45,88</td> <td>R\$13,04</td> <td>R\$8,92</td> <td>R\$2,41</td> <td>R\$3,15</td> <td>R\$2,20</td> <td>R\$0,92</td> <td><b>R\$78,62</b></td> </tr> </table> <p>Recolhimento conforme Art. 12 da Lei 11.331/2002</p> |                            | Oficial | Ectado     | Fazenda    | Reg. Civil | Trib.Just. | Min.Púb.        | IS | Total | R\$45,88 | R\$13,04 | R\$8,92 | R\$2,41 | R\$3,15 | R\$2,20 | R\$0,92 | <b>R\$78,62</b> |
| Oficial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ectado                     | Fazenda | Reg. Civil | Trib.Just. | Min.Púb.   | IS         | Total           |    |       |          |          |         |         |         |         |         |                 |
| R\$45,88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | R\$13,04                   | R\$8,92 | R\$2,41    | R\$3,15    | R\$2,20    | R\$0,92    | <b>R\$78,62</b> |    |       |          |          |         |         |         |         |         |                 |

Selo Digital: 1124743C31DD0800531596268



Para verificar a autenticidade, acesse <https://ndigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=901E7737-F727-4325-A24B-8F7A3F48139E>

QTP - Mod 1



onr

Certidão emitida pelo SREI  
[www.regidores.onr.org.br/](http://www.regidores.onr.org.br/)

Serviço de Attestamento  
Eletrônico Certificado

saec



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM nº 112474.2.0044631-20

Para verificar a autenticidade, acesse <https://indigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=901E7737-F727-4325-A24B-8F7A3F48139E>



**EM BRANCO**

.o.onr

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br/](http://www.registradores.onr.org.br/)

saec  
Movimento de Atualização de  
Registros Imobiliários

45

Matricula folha 04/04

**ANEXO III - PESQUISA DE MERCADO****Variáveis Texto:**

| ID | Desabilitado | Endereço                                   | Bairro    | Informante              | Telefone do informante |
|----|--------------|--------------------------------------------|-----------|-------------------------|------------------------|
| 1  |              | Rua Jurubatuba, 8                          | Aparecida | My Broker Santos        | 13-99764-6969          |
| 2  |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 198 | Aparecida | Maneco imóveis          | 13-3203-1830           |
| 3  |              | Av Affonso pena, 502                       | Aparecida | Morgana Lapetina        | 13-99788-7888          |
| 4  |              | Rua Jurubatuba, 30                         | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 5  |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 44  | Aparecida | My Broker Santos        | 13-99764-6969          |
| 6  |              | Av Bartholomeu de gusmão, 96               | Aparecida | Paschoal Corretor       | 13-99149-8050          |
| 7  |              | Av Affonso pena, 748                       | Aparecida | Maneco imóveis          | 13-3203-1830           |
| 8  |              | Rua Alexandre Martins, 197                 | Aparecida | Fabiana Suplicy         | 13-98130-1891          |
| 9  |              | Rua Jurubatuba, 14                         | Aparecida | My Broker Santos        | 13-99764-6969          |
| 10 |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 198 | Aparecida | José Ricardo Cintra     | 13-99713-3492          |
| 11 |              | Rua Ricardo Pinto, 50                      | Aparecida | Gávea Imobi             | 13-97418-2351          |
| 12 |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 50  | Aparecida | Fabiana Suplicy         | 13-98130-1891          |
| 13 |              | Rua Frei Francisco Sampaio, 388            | Embaré    | Gávea Imobi             | 13-97418-2351          |
| 14 |              | Rua Almirante Ernesto de Mello Júnior, 217 | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 15 |              | Av Bartholomeu de gusmão, 45               | Aparecida | Fabiana Suplicy         | 13-98130-1891          |
| 16 |              | Rua Dr Constancio Vaz Guimarães, 8         | Embaré    | Tagua Administração     | 13-3324-6064           |
| 17 |              | Av Bartholomeu de gusmão, 49               | Embaré    | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 18 |              | Rua Oswaldo Cochrane, 11                   | Embaré    | Hayama e Pasquini       | 13-97405-0940          |
| 19 |              | Rua Frei Francisco Sampaio, 388            | Embaré    | Radhar imóveis          | 13-98121-2868          |
| 20 |              | Rua Delphin Moreira, 257                   | Embaré    | Fjimóveis               | 13-99156-4520          |
| 21 |              | Av Affonso pena, 478                       | Aparecida | Maneco imóveis          | 13-3203-1830           |
| 22 |              | Av Affonso pena, 692                       | Aparecida | Roser Outlet de imóveis | 13-97410-9440          |
| 23 |              | Rua Alexandre Martins, 3                   | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |
| 24 |              | Rua Bolívia, 49                            | Aparecida | R3 imóveis              | 13-3233-1410           |

|    |  |                    |           |                    |               |
|----|--|--------------------|-----------|--------------------|---------------|
| 25 |  | Rua Liberdade, 327 | Aparecida | R3 imóveis         | 13-3233-1410  |
| 26 |  | Rua Liberdade, 312 | Aparecida | Luxor Construtora  | 13-99742-0800 |
| 27 |  | Rua Liberdade, 312 | Aparecida | Maneco imóveis     | 13-3203-1830  |
| 28 |  | Rua Liberdade, 396 | Embaré    | Stella Burns       | 13-99606-9966 |
| 29 |  | Rua Liberdade, 327 | Aparecida | Nilson Alves       | 13-99168-0098 |
| 30 |  | Rua Liberdade, 180 | Embaré    | Luciana S.G. Lopes | 13-99737-9004 |

| ID | Desabilitado | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS270000-id-2891246078/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS270000-id-2891246078/?source=ranking%2Crp</a> |
| 2  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-48m2-venda-RS288000-id-2884414328/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-48m2-venda-RS288000-id-2884414328/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 3  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-70m2-venda-RS300000-id-2551348520/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-70m2-venda-RS300000-id-2551348520/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 4  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-55m2-venda-RS300000-id-2872587899/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-55m2-venda-RS300000-id-2872587899/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 5  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-47m2-venda-RS278900-id-2886890278/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-47m2-venda-RS278900-id-2886890278/?source=ranking%2Crp</a> |
| 6  |              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-45m2-venda-RS287850-id-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-45m2-venda-RS287850-id-</a>                                                               |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | 2890772984/?source=ranking%2Crp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7  |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/aparecida/apartamento_residencial/1-quarto/?onde=%2CS%C3%A3o+Paulo%2CSantos%2C%2CAparecida%2C%2C%2Cneighborhood%2CBR%3ESao+Paulo%3ENULL%3ESantos%3EBarrios%3EAparecida%2C-23.973538%2C-46.305518%2C&amp;tipo=s=apartamento_residencial&amp;quartos=1%2C2%2C3%2C4&amp;precoMaximo=300000&amp;precoMinimo=150000">https://www.vivareal.com.br/venda/sp/santos/bairros/aparecida/apartamento_residencial/1-quarto/?onde=%2CS%C3%A3o+Paulo%2CSantos%2C%2CAparecida%2C%2C%2Cneighborhood%2CBR%3ESao+Paulo%3ENULL%3ESantos%3EBarrios%3EAparecida%2C-23.973538%2C-46.305518%2C&amp;tipo=s=apartamento_residencial&amp;quartos=1%2C2%2C3%2C4&amp;precoMaximo=300000&amp;precoMinimo=150000</a> |
| 8  |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-61m2-venda-RS300000-id-2856237934/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-61m2-venda-RS300000-id-2856237934/?source=ranking%2Crp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9  |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS285000-id-2886890378/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS285000-id-2886890378/?source=ranking%2Crp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS290000-id-2884760079/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS290000-id-2884760079/?source=ranking%2Crp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-25m2-venda-RS295000-id-2880097977/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-25m2-venda-RS295000-id-2880097977/?source=ranking%2Crp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-25m2-venda-RS295000-id-2880097977/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-25m2-venda-RS295000-id-2880097977/?source=ranking%2Crp</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

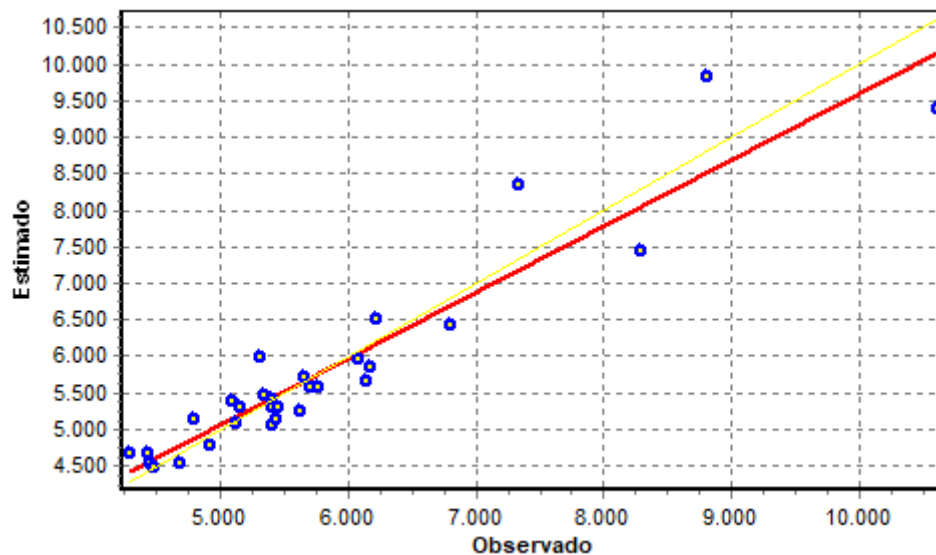
|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | mento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-42m2-venda-RS290000-id-2749605144/?source=ranking%2Crp                                                                                                                                                                                                                         |
| 13 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-53m2-venda-RS299990-id-2873505174/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-53m2-venda-RS299990-id-2873505174/?source=ranking%2Crp</a> |
| 14 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS265000-id-2785363114/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-45m2-venda-RS265000-id-2785363114/?source=ranking%2Crp</a>                         |
| 15 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-28m2-venda-RS230000-id-2598069897/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-28m2-venda-RS230000-id-2598069897/?source=ranking%2Crp</a> |
| 16 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-48m2-venda-RS290000-id-2860455670/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-48m2-venda-RS290000-id-2860455670/?source=ranking%2Crp</a>                               |
| 17 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-RS300000-id-2883093884/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-RS300000-id-2883093884/?source=ranking%2Crp</a>       |
| 18 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-32m2-venda-RS295000-id-2813182029/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-32m2-venda-RS295000-id-2813182029/?source=ranking%2Crp</a>       |
| 19 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-32m2-venda-RS295000-id-2813182029/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-32m2-venda-RS295000-id-2813182029/?source=ranking%2Crp</a>       |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | mento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-50m2-venda-RS300000-id-2829706247/?source=ranking%2Crp                                                                                                                                                                                                                |
| 20 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-24m2-venda-RS235000-id-2877780382/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-24m2-venda-RS235000-id-2877780382/?source=ranking%2Crp</a>                               |
| 21 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS370000-id-2872270705/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS370000-id-2872270705/?source=ranking%2Crp</a> |
| 22 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS355000-id-2869032311/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-65m2-venda-RS355000-id-2869032311/?source=ranking%2Crp</a> |
| 23 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-57m2-venda-RS365000-id-2872587632/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-57m2-venda-RS365000-id-2872587632/?source=ranking%2Crp</a> |
| 24 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-56m2-venda-RS350000-id-2824386314/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-56m2-venda-RS350000-id-2824386314/?source=ranking%2Crp</a> |
| 25 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-63m2-venda-RS335000-id-2863892857/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-63m2-venda-RS335000-id-2863892857/?source=ranking%2Crp</a> |

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-51m2-venda-RS350000-id-2472197596/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-aparecida-bairros-santos-com-garagem-51m2-venda-RS350000-id-2472197596/?source=ranking%2Crp</a> |
| 27 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS325000-id-2868772977/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-43m2-venda-RS325000-id-2868772977/?source=ranking%2Crp</a>       |
| 28 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-RS398000-id-2692164560/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-80m2-venda-RS398000-id-2692164560/?source=ranking%2Crp</a>       |
| 29 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-77m2-venda-RS380000-id-2885674581/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-77m2-venda-RS380000-id-2885674581/?source=ranking%2Crp</a>       |
| 30 |  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-55m2-venda-RS375000-id-2652775886/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-embare-bairros-santos-com-garagem-55m2-venda-RS375000-id-2652775886/?source=ranking%2Crp</a>       |

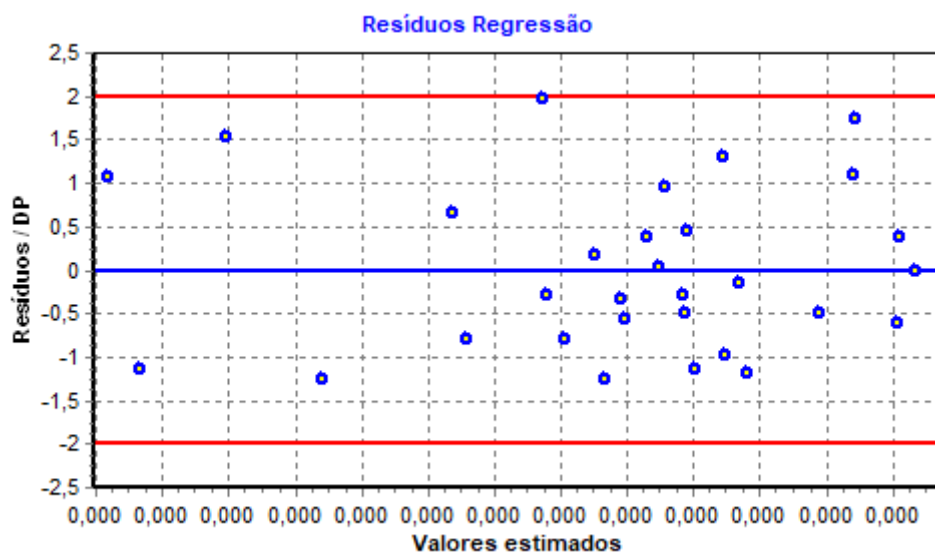
## ANEXO IV - GRAFICO DE RESIDUOS E GRAFICO COMPLEMENTAR

### Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

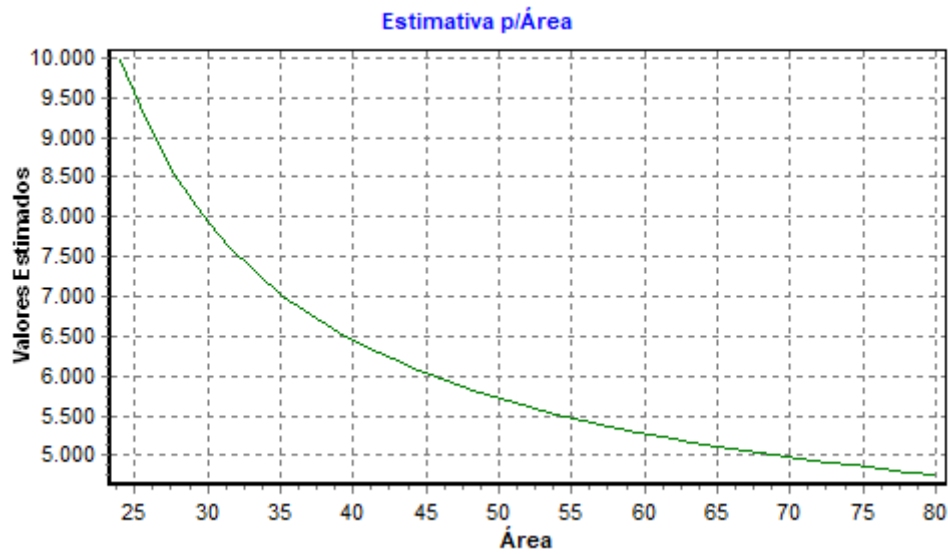


52

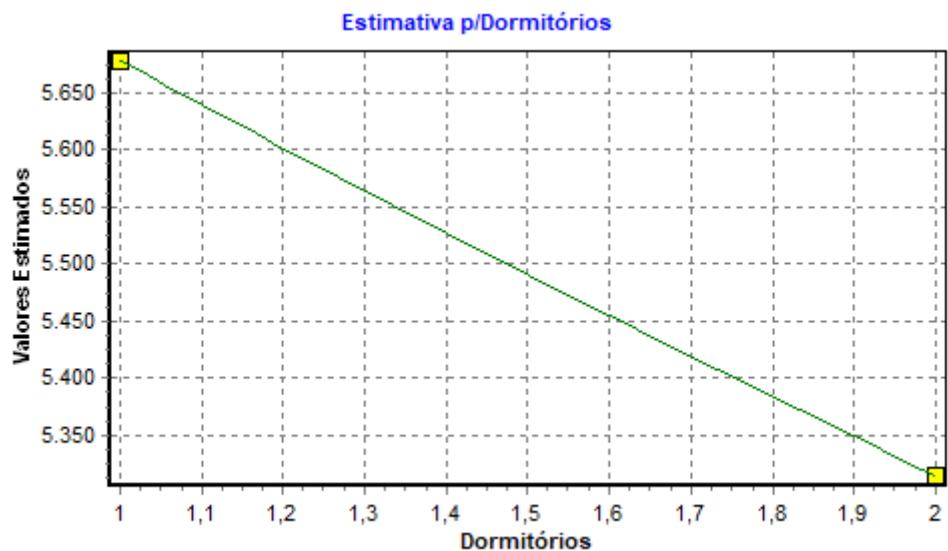
### Resíduos da Regressão Linear

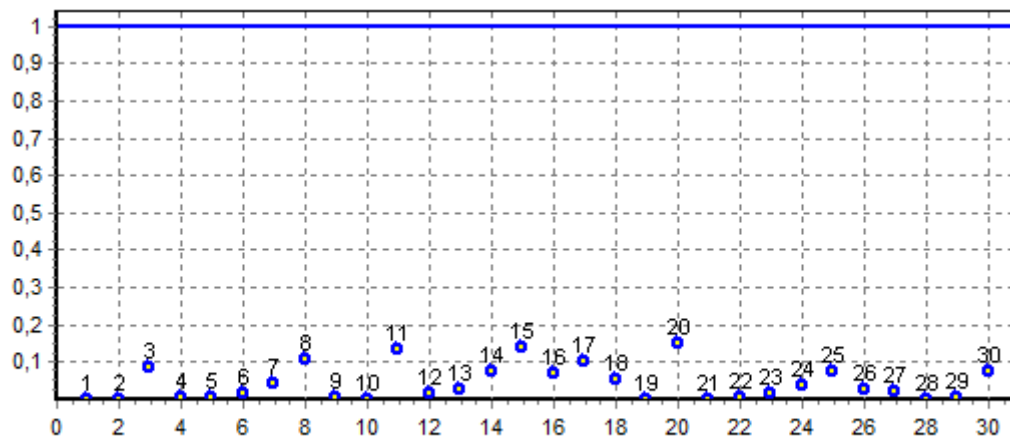


## GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



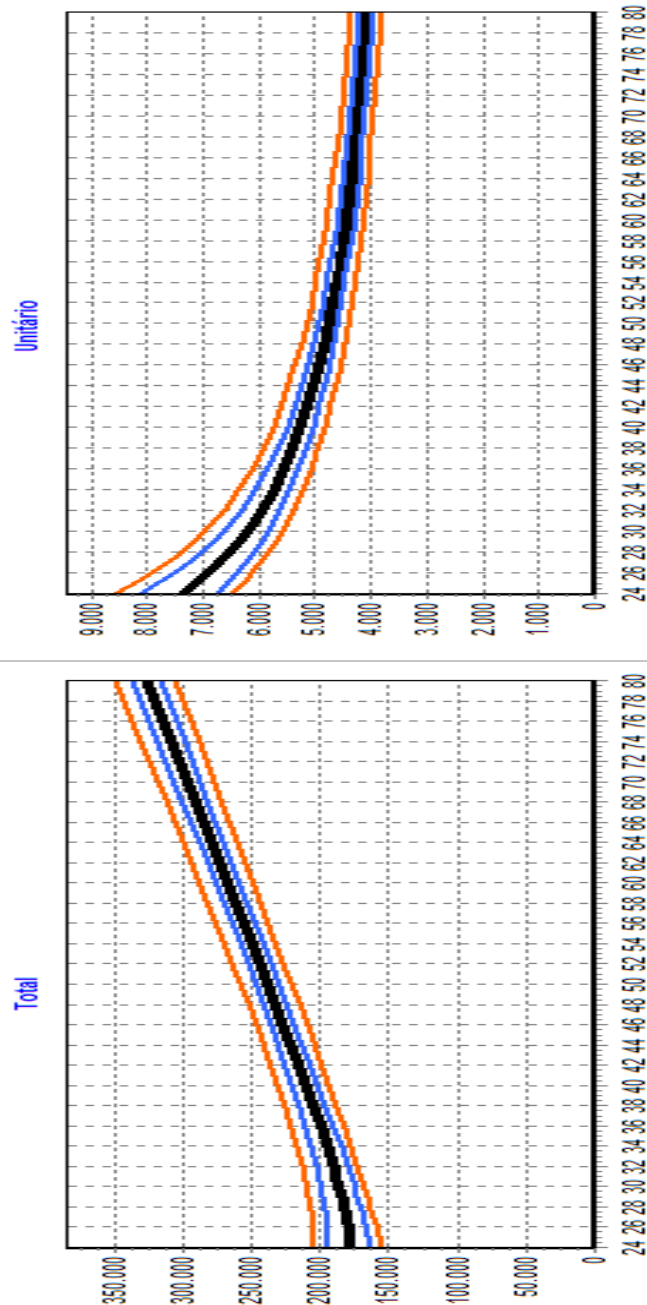
53





Resíduos Regressão / Distância de Cook

Distância de cook – amostras abaixo de 1 conforme NBR 14653



Estimativa / Pontos Máx/Min - RL / Estimativas

Pontos máximos e mínimos em consonância com a NBR 14653.