
Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL III - JABAQUARA**

Processo nº 0000220-96.2017.8.26.0003

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, inscrita no CREA-SP sob o nº 5063348883 e membro titular do IBAPE/SP sob o nº 1.867, nomeada como perita nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença** proposta por **NERINA APARECIDA FEDI SANTAGOSTINO** em face de **SHIBA COMÉRCIO DE ROUPAS E SERVIÇOS LTDA – ME**, vem, com o devido respeito, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 3 de janeiro de 2026.



Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1 SÍNTESE DO TRABALHO	3
1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	3
2. IMÓVEL	4
2.1 REGIÃO	4
2.2 MUNICIPALIDADE	5
2.3 ZONEAMENTO	5
3. VISTORIA	7
4. AVALIAÇÃO	7
4.1 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO	7
4.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	9
4.2.1 Ferramenta Analítica Inferência Estatística	10
4.3 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	14
4.3.1 Grau de Fundamentação	14
4.3.2 Grau de Precisão	14
4.4 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
4.4.1 Especificação da Avaliação	17
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
6. CONCLUSÃO	18
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	19
APÊNDICE A: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	20
APÊNDICE B: RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS – REGRESSÃO LINEAR.....	24

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado mais provável, atual e à vista da vaga de garagem individual, vinculada ao apartamento nº 21 do Edifício Carlos Eduardo, situado à Rua Padre Machado, nº 96, no bairro Bosque da Saúde, município de São Paulo – SP.

Para fins deste estudo, considera-se que a documentação apresentada a esta signatária é fidedigna e que as informações fornecidas por terceiros foram prestadas de boa-fé, pressupondo-se sua veracidade.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

NaturezaLaudo de Avaliação
 Objeto Imóvel Urbano
 Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado de acordo com os requisitos estabelecidos pelas seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2011;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, 2011;
- ✓ Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP, 2017.

2. IMÓVEL

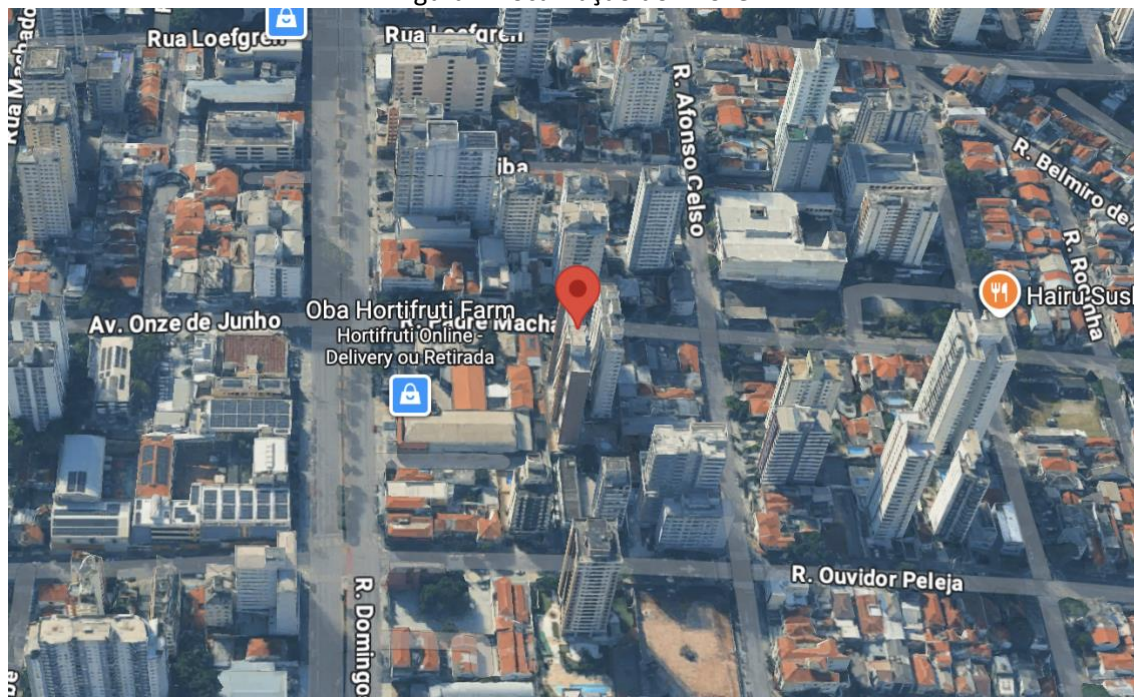
O imóvel, objeto desta avaliação, apresenta as seguintes características:

Vaga de garagem individual

Edifício Carlos Eduardo

Matrícula 8.079 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Figura 1: localização do imóvel



2.1 REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Padre Machado, nº 96, no bairro Bosque da Saúde, município de São Paulo – SP, inserido em região predominantemente residencial, caracterizada por ocupação consolidada e padrão construtivo compatível com edificações multifamiliares verticais. O bairro apresenta uso do solo essencialmente residencial, com presença pontual de comércio e serviços de apoio ao cotidiano,

Luciana Prieto de Paula**Engenheira Civil**

mantendo bom nível de organização urbana e baixa incidência de atividades incompatíveis com o uso habitacional.

A região conta com infraestrutura urbana completa, dispondo de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de abastecimento de água potável, sistema de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, coleta regular de resíduos sólidos e serviços postais, atendendo de forma adequada às necessidades básicas da população local. As vias do entorno encontram-se em condições satisfatórias de tráfego e conservação, contribuindo para a boa acessibilidade e funcionalidade urbana.

O bairro Bosque da Saúde apresenta ainda boa oferta de equipamentos urbanos e serviços públicos e privados, como estabelecimentos comerciais de bairro, instituições de ensino, unidades de saúde e opções de transporte coletivo, além de acesso facilitado a importantes vias de ligação da zona sul da cidade.

2.2 MUNICIPALIDADE

De acordo com a municipalidade, o imóvel possui a seguinte situação:

Inscrição Cadastral: 042.131.0159-2

Índice Fiscal (PGV - 2021): R\$ 3.661,00 /m²

Área = 21,2451 m²

2.3 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal corresponde à divisão do território em áreas com regras específicas de uso, ocupação e adensamento do solo, estabelecidas de acordo com as características urbanísticas, ambientais e locais de cada região. Tem por finalidade orientar o crescimento urbano de forma ordenada, promovendo o adequado

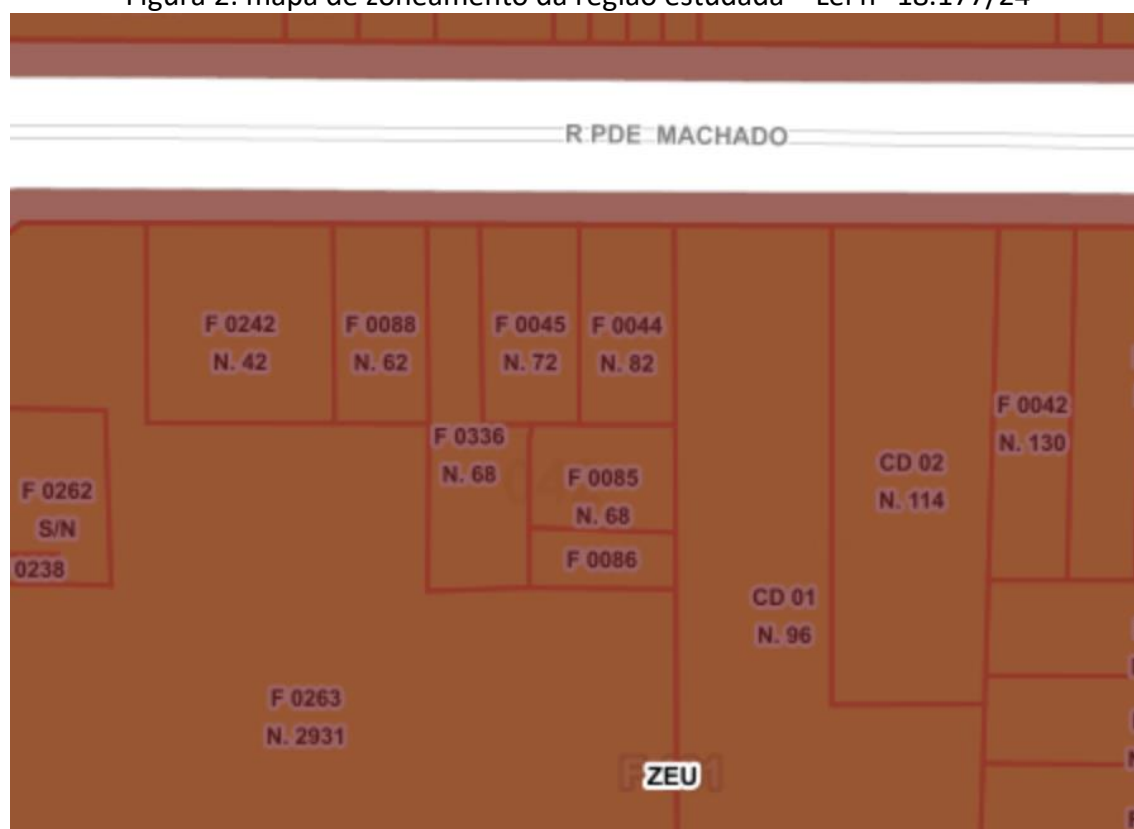
Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

aproveitamento do solo, o equilíbrio entre as funções da cidade, a melhoria da mobilidade urbana e a elevação da qualidade de vida da população.

O imóvel avaliando encontra-se inserido em área classificada como **Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU)**, uma área definida no Plano Diretor para adensar construções (residenciais e não residenciais) perto do transporte público (metrô, trem, corredores de ônibus), buscando conciliar crescimento com mobilidade, permitindo maior Coeficiente de Aproveitamento (CA) para incentivar o desenvolvimento articulado ao transporte. Essas zonas (e suas variações como ZEUP, ZEUA, ZEUPa) visam otimizar a infraestrutura urbana, promovendo qualificação paisagística e adensamento populacional.

Figura 2: mapa de zoneamento da região estudada – Lei nº 18.177/24



3. VISTORIA

Esta signatária dirigiu-se ao imóvel avaliando para a realização da vistoria judicialmente agendada para o dia 24 de novembro de 2025. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Victor Tanzi Neto, que permitiu acesso ao edifício.

Durante a vistoria, constatou-se que o acesso à garagem é realizado por meio de portão automatizado, sendo a vaga identificada de forma individualizada e compatível com a descrição constante na matrícula imobiliária.

Observou-se, ainda, que a área de garagem e demais espaços comuns do subsolo apresentam sinais aparentes de infiltrações e umidade, compatíveis com a idade da edificação. Tais manifestações patológicas foram identificadas como características gerais do edifício, não sendo específicas ou exclusivas da vaga de garagem avaliada.

4. AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) a avaliação de um bem consiste em uma análise técnica, realizada por um engenheiro de avaliações, para calcular o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. O valor de mercado é definido pela mesma norma (ABNT, 2019, p. x) como a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

4.1 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

O primeiro passo é a vistoria do imóvel avaliando pelo engenheiro, buscando suas características e especificidades. A ABNT (2011) indica a análise de aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que

formam o valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. A vistoria também serve para orientar a coleta dos dados que irão compor a amostra.

Ainda na vistoria devem ser escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diversas características que diferenciam um imóvel de outro, se todos os dados possuírem uma mesma característica, esta deixa de ser considerada uma variável. De acordo com a ABNT (2011, p.13) “As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos {...}”. No processo de avaliação as variáveis devem ser analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

De acordo com a ABNT (2011), na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados para compor uma amostra representativa da população na qual o imóvel avaliando está inserido, a partir de informações contemporâneas e confiáveis de ofertas de imóveis na região e transações efetivadas.

A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores que influenciam na fundamentação do trabalho. O ideal é que os dados tenham fontes de informação diversas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. A ABNT (2011) recomenda que seja verificado o equilíbrio da amostra, influência das variáveis na formação do valor e se existem duas ou mais variáveis que sejam dependentes entre si.

Em uma próxima etapa, os dados devem passar por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2019, p. 7), consiste na “Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) recomenda que a metodologia escolhida

pelo avaliador, para o tratamento dos dados, seja compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Essa mesma Norma (ABNT, 2019) recomenda que seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

4.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com a ABNT (2019, p. 14), o método comparativo direto de dados de mercado “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. No tratamento dos dados pode ser utilizado o tratamento por fatores ou o tratamento científico.

De acordo com a ABNT (2011), o tratamento por fatores consiste na homogeneização da amostra por fatores e critérios fundamentados por estudos. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando. Os fatores podem ser retirados de estudos realizados por profissionais de engenharia ou arquitetura, e publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, universidades ou entidades públicas com registro no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou deduzidos e fundamentados pelo próprio engenheiro avaliador.

O tratamento científico consiste no “{...} tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.”, (ABNT, 2011, p. 15). Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes do imóvel avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar o comportamento do mercado e a formação de valores. Para o cálculo podem ser utilizadas diversas ferramentas analíticas, como regressão linear, regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, dentre outras, todas devem ser devidamente justificadas.

A ABNT (2011) determina a verificação do poder de predição do modelo a partir do gráfico de valores observados versus valores estimados pelo modelo. Um bom modelo irá plotar pontos próximos à bissetriz do primeiro quadrante.

O engenheiro avaliador deve verificar a coerência do modelo (ABNT, 2011), bem como examinar sua elasticidade.

A Norma de Avaliações de Bens da ABNT (2011) permite que o engenheiro de avaliações arbitre o valor do imóvel avaliando em 15% para mais ou para menos em torno da média encontrada. Esse intervalo é chamado de campo de arbítrio e pode ser utilizado quando variáveis importantes não tiverem sido apreciadas na avaliação do imóvel. A arbitragem do valor dentro do campo de arbítrio deve ser justificada. A ABNT (2019) não recomenda a extrapolação de variáveis, principalmente quando essa extrapolação ultrapassar os limites do campo de arbítrio.

A ABNT (2019, p. 13) permite que o resultado da avaliação seja arredondado, por se tratar de uma estimativa. O ajuste final não pode variar mais de 1% em relação ao valor estimado.

4.2.1 Ferramenta Analítica Inferência Estatística

A NBR (2011) define diversos tipos de variáveis que podem ser aplicadas em uma avaliação. Uma variável pode ser dependente ou independente.

A variável dependente é aquela explicada pelas variáveis independentes, no caso do presente trabalho é o preço por metro quadrado da área privativa de um imóvel. Em outras palavras essa variável "{...}" é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório "{...}", (ABNT, 2011, p.34).

Variáveis independentes são aquelas que explicam a variação dos preços de mercado coletados na amostra. Essas variáveis podem ser quantitativas, podendo ser medidas ou contadas (por exemplo a área privativa ou idade de um imóvel), ou podem

ser qualitativas, podendo ser descritivas e não numéricas (por exemplo o estado de conservação de um imóvel).

De acordo com a NBR (2011), as variáveis independentes qualitativas podem ser:

- a) dicotômicas, assumindo apenas duas posições, normalmente 1 e 0, como por exemplo se o imóvel está em um prédio com ou sem elevador;
- b) *proxy*, utilizada para substituir outra de difícil mensuração, mas que possui uma escala lógica ordenada, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado, como por exemplo coeficientes de depreciação utilizados para expressar a obsolescência de um imóvel;
- c) códigos ajustados, que devem ser extraídos da amostra a partir de uma regressão linear;
- d) códigos alocados, com descrição clara para cada código e escala composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), como por exemplo padrão de acabamentos (sendo código um para padrão baixo, código dois para padrão normal e código três para padrão alto).

De acordo com a ABNT (2011), na utilização da ferramenta analítica inferência estatística, o engenheiro avaliador deve expor as hipóteses relativas ao comportamento das variáveis, com base em seu conhecimento do mercado.

Segundo a ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011), a avaliação deve ser realizada de forma não tendenciosa, eficiente e consistente, e, para isso, alguns pressupostos devem ser verificados: micronumerosidade, linearidade, normalidade, homocedasticidade, não autocorrelação, não multicolinearidade, independência e inexistência de pontos atípicos.

Quanto à micronumerosidade a ABNT (2011) define que o engenheiro de avaliações deve garantir que as características específicas do imóvel avaliando, e dos dados que compõe a amostra, estejam contempladas em número representativo. Para isso deve ser utilizado um número mínimo de dados com as mesmas características, ou seja, um número mínimo de dados com variáveis independentes qualitativas iguais. Os seguintes critérios devem ser adotados:

para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$ (1)

para $30 < n \leq 100$, $n \geq 10\% n$ (2)

para $n > 100$, $n_i \geq 10$ (3)

onde:

n = número de dados efetivamente utilizados;

n_i = número de dados de mesma característica.

Segundo a ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011), a linearidade do modelo pode ser verificada pelo engenheiro avaliador a partir da análise dos gráficos da variável dependente versus cada variável independente, para orientar a escolha da transformação mais adequada.

De acordo com a ABNT (2011), a normalidade pode ser verificada por uma das seguintes formas:

- a) pela análise da forma de distribuição dos resíduos amostrais padronizados no histograma, que deve ser semelhante com a forma da curva normal;
- b) pela análise do gráfico de dispersão dos resíduos, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo $[-2; +2]$;
- c) “pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de $[-1; +1]$, $[-1.64; +1,64]$ e $[-1,96; +1,96]$, com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%”, (ABNT, 2011, p. 36);
- d) pela análise do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus distribuição normal padronizada, que deve apresentar pontos dispostos próximos à bissetriz do primeiro quadrante;
- e) “Pelos testes de aderência não paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.”, (ABNT, 2011, p. 36).

A ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011) define como pressuposto que os erros, variáveis aleatórias, devem ser homocedásticos, ou seja, devem apresentar variância constante. A homocedasticidade e a autocorrelação podem ser verificadas pela análise do gráfico de dispersão dos resíduos, que devem apresentar pontos plotados aleatoriamente, sem nenhum padrão. A homocedasticidade também pode ser verificada pelos testes de Park e de White.

Quando uma ou mais variáveis independentes explicam a mesma variação de valor significa que elas não são independentes entre si, e acontece o que a ABNT (2011) chama de colinearidade (correlação entre duas variáveis independentes) ou multicolinearidade (correlação entre três ou mais variáveis independentes). A ocorrência desse fenômeno deve ser evitada, pois “As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.”, (ABNT, 2011, p. 36). Para a verificação da multicolinearidade o engenheiro avaliador deve procurar valores superiores a 0,80 na matriz das correlações que apresenta as dependências entre as variáveis.

Pontos atípicos, ou outliers, são pontos discrepantes em relação aos demais dados da amostra. De acordo com a ABNT (2011) a verificação de sua ocorrência pode ser feita pela análise do gráfico de dispersão dos resíduos, pela técnica estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciadores, dentre outros métodos.

O nível de significância da avaliação é definido pela ABNT (2019) como a probabilidade de se rejeitar a hipótese de que uma ou mais variáveis independentes não explicam a variação da variável dependente, ou seja, são nulas.

De acordo com a ABNT (2011), a aderência do modelo à realidade pode ser aferida pelo coeficiente de determinação (R^2), “{...} que define a parcela da variação total inicial causada pelo conjunto de características (variáveis independentes) estudadas na equação.” (PELLI, 2013, p.45). Quanto mais próximo esse coeficiente for da unidade melhor, o ideal é que ele seja maior do que 0,70.

4.3 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com o IBAPE-SP (2011), uma avaliação é especificada por sua fundamentação e precisão. Os graus de fundamentação e precisão variam de I a III, quanto mais alto o grau maior é a assertividade da avaliação.

4.3.1 Grau de Fundamentação

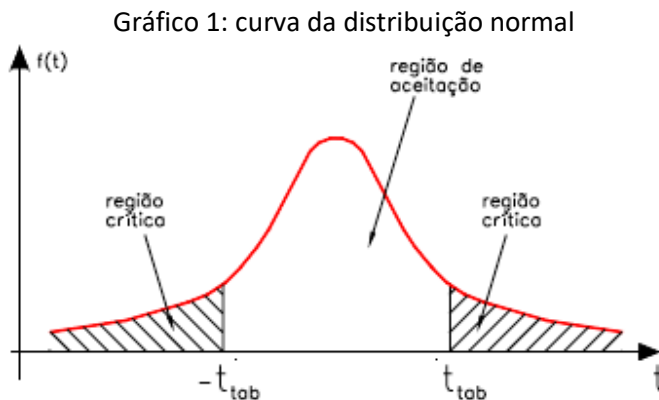
A fundamentação é estabelecida a partir do aprofundamento da avaliação e das informações que podem ser extraídas do mercado, ela é medida pelos critérios expostos no Apêndice B.

Para o enquadrar a avaliação nos graus de fundamentação deve-se dar um ponto para o atendimento a cada exigência do Grau I, dois pontos do Grau II e três pontos do Grau III.

4.3.2 Grau de Precisão

A precisão, aplicada somente no método comparativo direto de dados do mercado, mede o grau de incerteza da avaliação, dependendo exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada. A ABNT NBR 14653-2 (ABNT, 2011, p. 23) estipula uma “Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central”.

A probabilidade da rejeição da hipótese nula é calculada com base na função densidade t-student. O Gráfico 1 a seguir representa a função densidade de t-student.



Fonte: Acervo pessoal (2019)

4.4 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Para a apuração do valor de uma vaga de garagem, esta signatária adotou o procedimento de estimar o valor de dois apartamentos localizados no mesmo edifício da vaga avalianda, com características equivalentes entre si, diferenciando-se exclusivamente pelo número de vagas de garagem, sendo um deles dotado de uma vaga e o outro de duas vagas. A diferença apurada entre os valores estimados desses dois imóveis foi atribuída ao valor unitário de uma vaga de garagem. Tal procedimento fundamenta-se no princípio da comparação pareada, amplamente aceito na avaliação imobiliária, por permitir o isolamento do efeito econômico da vaga de garagem sobre o valor do imóvel, minimizando a interferência de variáveis externas e estruturais.

Para o cálculo do valor de mercado dos apartamentos será empregado o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística.

Foram selecionadas as seguintes variáveis para compor o modelo:

- a) **Valor Total (R\$):** variável **dependente**, de natureza **quantitativa**, que representa o valor de mercado do imóvel, expresso em moeda corrente, correspondente à condição de venda à vista;
- b) **Índice Fiscal (R\$/m²):** variável **independente**, de natureza **qualitativa do tipo proxy**, utilizada para representar a influência locacional, com base nos

- valores unitários estabelecidos na Planta Genérica de Valores do Município, permitindo a diferenciação dos imóveis quanto à sua localização relativa;
- c) **Dormitórios:** variável **independente, quantitativa discreta**, que expressa o número de dormitórios existentes no imóvel, refletindo sua tipologia e capacidade de acomodação;
- d) **Vagas de garagem:** variável **independente, quantitativa discreta**, que indica o número de vagas de garagem vinculadas ao imóvel, representando atributo funcional relevante na formação de valor;
- e) **Área privativa (m²):** variável **independente, quantitativa contínua**, correspondente à área privativa do apartamento, conforme definida em projeto e documentação técnica, influenciando diretamente a escala e o padrão de uso da unidade;
- f) **Padrão construtivo:** variável **independente**, de natureza **qualitativa do tipo proxy**, adotada para classificar os imóveis segundo seu padrão construtivo predominante, considerando materiais, acabamentos e nível de qualidade construtiva;
- g) **Estado de conservação:** variável **independente**, de natureza **qualitativa do tipo proxy**, empregada para diferenciar os imóveis conforme seu estado de conservação aparente à época da coleta dos dados, refletindo o grau de manutenção e preservação das características construtivas.;

Com base no conhecimento prévio do mercado imobiliário local e nos fundamentos econômicos aplicáveis à formação de valor, foram adotadas as seguintes hipóteses comportamentais para as variáveis analisadas: imóveis localizados em áreas com maior índice fiscal, dotados de maior número de dormitórios e de vagas de garagem, com maior área privativa e melhor padrão construtivo tendem a apresentar valores totais mais elevados. Por outro lado, imóveis que apresentam maior grau de depreciação, refletindo estado de conservação inferior, tendem a registrar valores totais menores, em razão da redução de sua atratividade e do aumento dos custos de recomposição.

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Ao final da modelagem estatística, as variáveis “dormitórios” e “área privativa” foram excluídas do modelo, por apresentarem alta correlação com a variável “vaga de garagem”. As hipóteses relativas ao comportamento das demais variáveis foram integralmente confirmadas.

O modelo resultante encontra-se apresentado no Apêndice B, e sua equação de regressão é a seguinte:

Valor Total = e^{(11.25180397 - 3604.065262 / Índice Fiscal - 0.3213665122 / Vagas de garagem + 2.452014611 * ln (Padrão construtivo - índice) - 0.01141956343 * Estado de conservação - Hoss Heideck)}

Aplicando-se a equação estimativa aos apartamentos considerados, adotando-se Índice Fiscal de R\$ 3.661,00/m², padrão construtivo classificado como **apartamento simples** (índice 4,354), estado de conservação caracterizado como **necessitando de reparos simples** (depreciação de 18,10%) e diferenciando-se exclusivamente pelo número de vagas de garagem, obteve-se o valor estimado de **R\$ 615.519,58** para o apartamento dotado de **uma vaga de garagem**. Para o apartamento com as mesmas características, porém com **duas vagas de garagem**, o valor estimado resultou em **R\$ 722.812,62**. A diferença apurada entre os valores dos dois imóveis, correspondente ao efeito econômico de uma vaga adicional de garagem, foi calculada em **R\$ 107.293,04**, valor que, por critério de arredondamento técnico, foi fixado em **R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais)**, com referência ao mês de **dezembro de 2025**.

4.4.1 Especificação da Avaliação

A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação e grau “II” de precisão para o apartamento com uma vaga de garagem e grau “I” de precisão para o apartamento com duas vagas de garagem, conforme exposto nas tabelas acostadas no Apêndice B.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A vaga de garagem objeto da presente avaliação está inserida em edifício residencial localizado no bairro Bosque da Saúde, município de São Paulo – SP, região caracterizada por ocupação urbana consolidada, predominância de edificações multifamiliares verticais e demanda constante por espaços de estacionamento, em razão da densidade habitacional e da limitação de vagas disponíveis no entorno. Nesse contexto, vagas de garagem vinculadas a edifícios residenciais apresentam relevância funcional e econômica, sendo consideradas ativos complementares importantes para a utilização plena das unidades habitacionais.

Ressalta-se que, no mercado imobiliário local, a comercialização de vagas de garagem pode estar condicionada às disposições da convenção condominial, havendo casos em que a alienação é restrita exclusivamente a proprietários de unidades autônomas do próprio edifício. No caso em análise, a vaga de garagem possui matrícula imobiliária individual, o que, em tese, amplia sua autonomia jurídica; todavia, a eventual existência de restrições convencionais específicas não foi objeto de verificação neste trabalho. Tal circunstância não inviabiliza a avaliação, mas constitui fator que pode influenciar a liquidez do bem, devendo ser considerada no contexto do diagnóstico de mercado.

6. CONCLUSÃO

Com base nas análises desenvolvidas, nos dados de mercado coletados, na metodologia adotada e na aplicação do modelo estimativo apresentado neste Laudo, conclui-se que o **valor de mercado mais provável, atual e à vista da vaga de garagem individual**, matriculada sob o número 8.079 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, do Edifício Carlos Eduardo, situado à Rua Padre Machado, nº 96, no bairro Bosque da Saúde, município de São Paulo – SP, é de **R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais)**, com referência ao mês de **dezembro de 2025**.

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo de Avaliação é composto por 19 (dezenove) páginas, sendo esta última datada e assinada. Integram o laudo os seguintes complementos: Apêndice A correspondente ao relatório fotográfico; e Apêndice B aos relatórios estatísticos.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 3 de janeiro de 2026.



Eng.^a Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

APÊNDICE A: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(1)

**Edifício Luca**

Criado: seg., 24/11/2025

Rua Padre Machado, 96

(2)

**Rua Padre Machado, 96**

Criado: seg., 24/11/2025

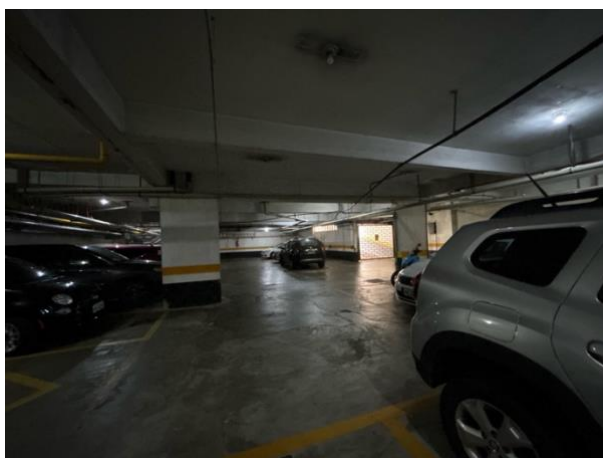
(3)



Rua Padre Machado, 96

Criado: seg., 24/11/2025

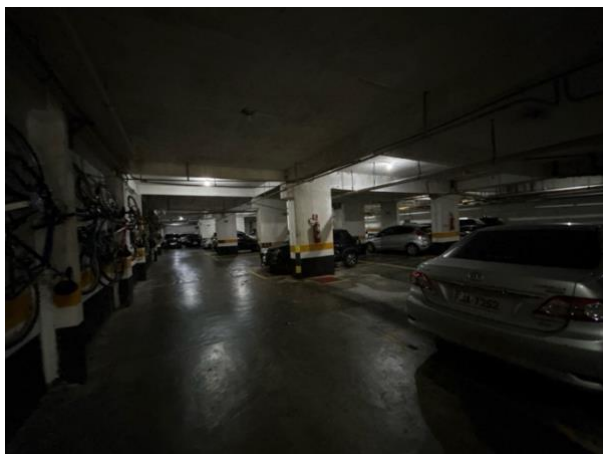
(4)



Garagem

Criado: seg., 24/11/2025

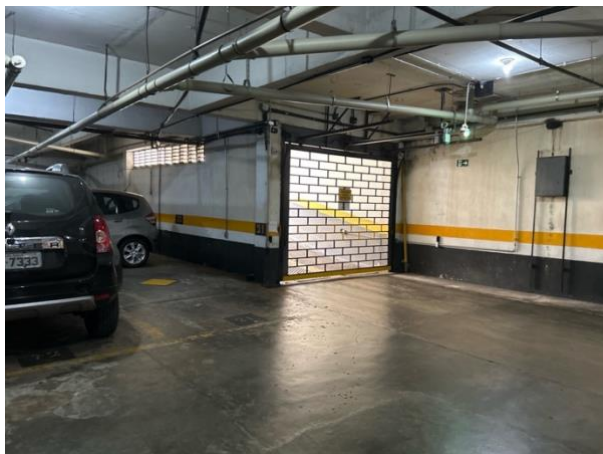
(5)



Garagem

Criado: seg., 24/11/2025

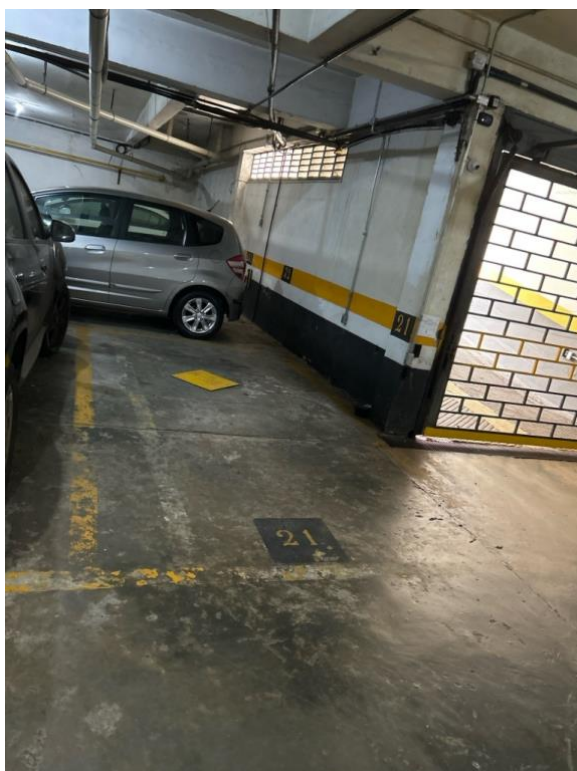
(6)



Vaga do apartamento 21

Criado: seg., 24/11/2025

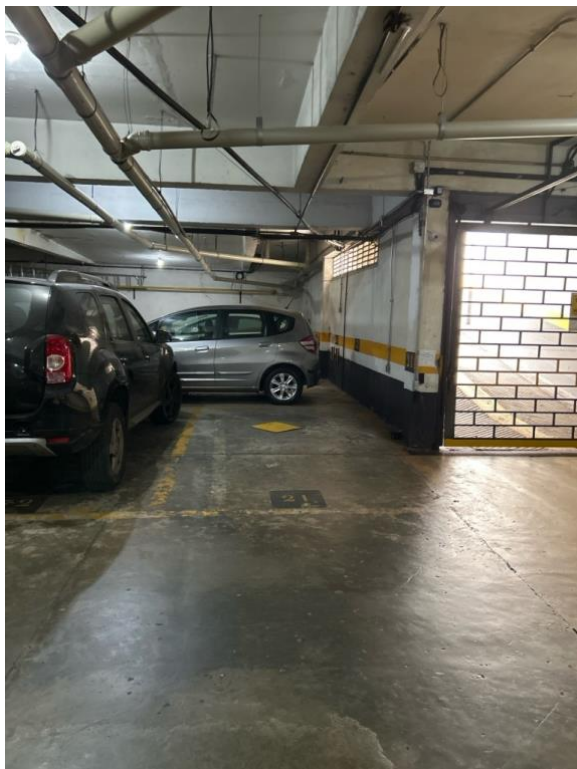
(7)



Vaga do apartamento 21

Criado: seg., 24/11/2025

(8)

**Vaga do apartamento 21**

Criado: seg., 24/11/2025

(9)

**Identificação do apartamento**

Criado: seg., 24/11/2025

APÊNDICE B: RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Luciana Favetta
Modelo:	Vaga Jabaquara
Data do modelo:	sexta-feira, 2 de janeiro de 2026
Tipologia:	Vagas de Garagem

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	29
Dados utilizados no modelo:	25

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Cód. do logradouro	Texto	Texto	Dado da Prefeitura de São Paulo	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Setor e quadra	Texto	Texto	Dado da Prefeitura de São Paulo	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base na Renda do IBGE por localidade no censo de 2022	Não
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m ²	Não
Padrão construtivo	Texto	Texto	Padrão construtivo definido pelo Estudo Unidades Padronizadas do IBAPE SP	Sim
Padrão construtivo - índice	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base o índice do Estudo Unidades Padronizadas do IBAPE SP	Sim
Estado da edificação	Texto	Texto	Estado da edificação definido pelo Estudo Unidades Padronizadas do IBAPE SP	Sim
Estado de conservação - Hoss Heideck	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4)ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice Fiscal	2.650,00	3.069,00	419,00	2.983,72
Vagas de garagem	1,00	3,00	2,00	1,92
Padrão construtivo - índice	4,35	5,58	1,23	5,14
Estado de conservação - Hoss Heideck	0,32	18,10	17,78	9,25
Valor total	426.000,00	1.500.000,00	1.074.000,00	992.144,00

5)COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9411188 / 0.9298382
Coefficiente de determinação:	0.8857047
Fisher - Snedecor:	38.75
Significância do modelo (%):	0.00

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2.514	4	0.628	38.746
Não Explicada	0.324	20	0.016	
Total	2.838	24		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +11.25180397 - 3604.065262 / \text{Índice Fiscal} - 0.3213665122 / \text{Vagas de garagem} + 2.452014611 * \ln(\text{Padrão construtivo - índice}) - 0.01141956343 * \text{Estado de conservação - Hoss Heideck}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor total} = +75779.61561 * e^{(-3604.065262 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(-0.3213665122 / \text{Vagas de garagem})} * e^{(+2.452014611 * \ln(\text{Padrão construtivo - índice}))} * e^{(-0.01141956343 * \text{Estado de conservação - Hoss Heideck})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor total = $+77018.73435 * e^{(-3604.065262 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(-0.3213665122 / \text{Vagas de garagem})} * e^{(+2.452014611 * \ln(\text{Padrão construtivo} - \text{índice}))} * e^{(-0.01141956343 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck})}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor total = $+77645.87124 * e^{(-3604.065262 / \text{Índice Fiscal})} * e^{(-0.3213665122 / \text{Vagas de garagem})} * e^{(+2.452014611 * \ln(\text{Padrão construtivo} - \text{índice}))} * e^{(-0.01141956343 * \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck})}$

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	1/x	-1.81	8.51
Vagas de garagem	1/x	-2.07	5.15
Padrão construtivo - índice	ln(x)	5.64	0.00
Estado de conservação - Hoss Heideck	x	-2.14	4.50
Valor total	ln(y)	10.60	0.00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Índice Fiscal	x1	0.00	-0.12	-0.07	0.23	-0.21
Vagas de garagem	x2	-0.12	0.00	-0.63	0.34	-0.66
Padrão construtivo - índice	x3	-0.07	-0.63	0.00	-0.59	0.90
Estado de conservação - Hoss Heideck	x4	0.23	0.34	-0.59	0.00	-0.68
Valor total	y	-0.21	-0.66	0.90	-0.68	0.00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Índice Fiscal	x1	0.00	0.33	0.26	0.03	0.38
Vagas de garagem	x2	0.33	0.00	0.01	0.18	0.42
Padrão construtivo - índice	x3	0.26	0.01	0.00	0.07	0.78
Estado de conservação - Hoss Heideck	x4	0.03	0.18	0.07	0.00	0.43
Valor total	y	0.38	0.42	0.78	0.43	0.00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,90	14,03	-0,13	-0,9546%	-1,042057	0,02986900
2	13,76	13,87	-0,10	-0,7603%	-0,821618	0,02809200
3	13,60	13,65	-0,04	-0,3290%	-0,351417	0,00625100
4	14,17	14,12	0,05	0,3350%	0,372618	0,00482700
5	13,76	13,87	-0,10	-0,7526%	-0,813348	0,02752900
6	14,08	14,04	0,04	0,2824%	0,312188	0,00269200
7	14,00	13,81	0,19	1,3614%	1,496353	0,04528000

8	13,75	13,93	-0,18	-1,3258%	-1,431216	0,33221700
9	13,73	13,81	-0,08	-0,5471%	-0,589962	0,00703900
10	12,96	13,12	-0,15	-1,1847%	-1,205828	0,11077300
11	13,69	13,51	0,18	1,3335%	1,433467	0,67313300
12	13,38	13,36	0,03	0,2006%	0,210821	0,00381700
14	14,22	14,04	0,18	1,2940%	1,444893	0,05681500
15	13,80	13,85	-0,05	-0,3905%	-0,423190	0,09023800
16	13,29	13,25	0,03	0,2524%	0,263356	0,01079400
17	13,62	13,69	-0,06	-0,4653%	-0,497716	0,21635300
19	13,91	13,80	0,11	0,7600%	0,830093	0,01312700
20	14,14	14,07	0,08	0,5338%	0,592836	0,00897300
21	14,12	14,08	0,03	0,2201%	0,243913	0,00145500
23	14,05	14,04	0,01	0,0686%	0,075717	0,00015000
24	13,74	13,81	-0,07	-0,5075%	-0,547403	0,00606000
25	13,38	13,15	0,23	1,7364%	1,824874	0,29173900
26	12,97	13,13	-0,15	-1,1839%	-1,205863	0,11112700
27	14,05	14,10	-0,06	-0,3923%	-0,432654	0,00494500
29	13,82	13,78	0,03	0,2407%	0,261143	0,00094300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

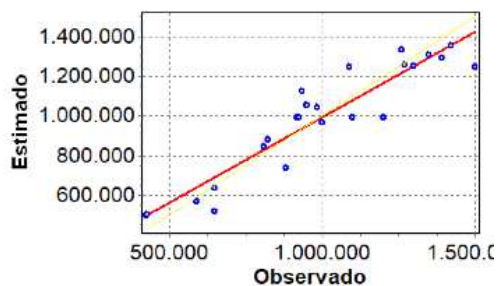
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



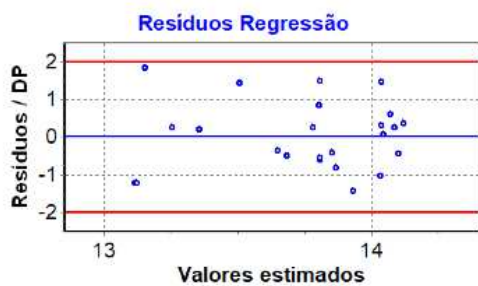
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

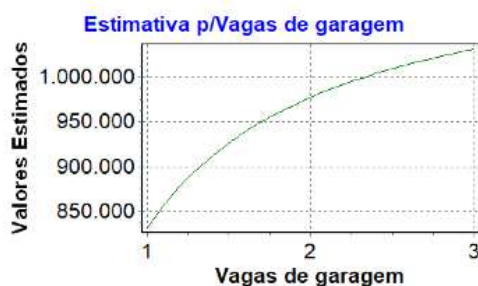
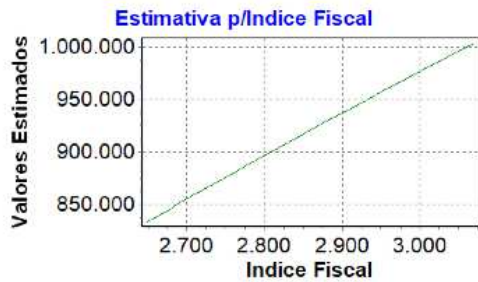


Resíduos da Regressão Linear





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17)TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Item	Endereço	Cód. do logradouro	Setor e quadra	Informante	Telefone	Índice fiscal (R\$/m2)	Vagas de Garagem	Área privativa (m2)	Padrão construtivo	Índice padrão construtivo - Índice	Estado da edificação	Depreciação (%)	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	Rua Doutor Francisco José Longo, Nº 281	074705	309.025	FLOW IMÓVEIS	(11) 5071-2679	R\$ 2.919,00	3	138	Padrão médio	5,583	Regular/reparos	8,09%	7.898,55	1.090.000,00
2	Rua Gonçalves da Cunha, Nº 43	081132	309.031	Imóvel Vila Mariana	(11) 99689-60871	R\$ 3.061,00	2	68	Padrão médio	5,075	Regular	2,52%	13.557,14	949.000,00
3	Avenida Bosque da Saúde, Nº 834	035238	309.056	God'S Imóveis	(11) 97455-10581	R\$ 2.956,00	2	84	Padrão médio	5,075	Reparos simples	18,10%	9.628,57	808.800,00
4	Rua Bertioga, Nº 169	033243	309.044	Murano Imóvel	(11) 94713-32331	R\$ 3.040,00	2	90	Padrão médio	5,583	Nova/regular	0,32%	15.777,78	1.420.000,00
5	Rua Gonçalves da Cunha, Nº 43	081132	309.031	Mega Brasil Imóveis	(11) 3195-2081	R\$ 3.061,00	2	68	Padrão médio	5,075	Regular	2,52%	13.970,59	950.000,00
6	Rua Gonçalves da Cunha, Nº 43	081132	309.031	Casas E Vistas	(19) 98294-65001	R\$ 3.061,00	2	97	Padrão médio	5,583	Regular/reparos	8,09%	13.402,06	1.300.000,00
7	Rua Correia de Lemos, Nº 377	053392	309.028	Royal Imóveis	(11) 5581-3211	R\$ 3.069,00	2	97	Padrão médio	5,075	Regular/reparos	8,09%	12.371,13	1.200.000,00
8	Rua Correia de Lemos, Nº 594	053392	309.034	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 2198-4970	R\$ 2.944,00	3	110	Padrão médio	5,583	Reparos simples	18,10%	8.500,00	935.000,00
9	Rua Correia de Lemos, Nº 543	053392	309.028	Re/Max Boutique	(11) 2892-4155	R\$ 3.069,00	2	98	Padrão médio	5,075	Regular/reparos	8,09%	9.387,76	920.000,00
10	Avenida Itaboraí, Nº 435	094242	309.036	Emcasa	(11) 4380-8578	R\$ 2.966,00	1	60	Padrão simples	4,354	Reparos simples	18,10%	7.100,00	426.000,00
11	Avenida Ramalho Ortigão, Nº 188	168513	046.029	God'S Imóveis	(11) 97455-10581	R\$ 2.650,00	2	103	Padrão médio	5,075	Reparos simples	18,10%	8.562,14	881.900,00
12	Rua Jaci, Nº 90	097675	309.025	Casas E Vistas	(19) 98294-65001	R\$ 2.991,00	1	60	Padrão médio	4,568	Regular/reparos	8,09%	10.833,33	650.000,00
13	Rua Jaci, Nº 164	097675	309.025	Klabin Imóveis	(11) 5575-6988	R\$ 2.991,00	2	67	Padrão médio	5,075	Regular/reparos	8,09%	9.552,24	640.000,00
14	Rua Guiratinga, Nº 954	085235	309.036	Imóvel Vila Mariana	(11) 99689-60871	R\$ 3.058,00	2	100	Padrão médio	5,583	Regular/reparos	8,09%	15.000,00	1.500.000,00
15	Rua Bertioga, Nº 291	033243	309.045	B E G Imoveis	(11) 4750-5988	R\$ 3.002,00	1	63	Padrão médio	5,583	Regular/reparos	8,09%	15.634,92	985.000,00
16	Rua Jaci, Nº 227	097675	309.017	FLOW IMÓVEIS	(11) 5071-2679	R\$ 2.913,00	2	74	Padrão simples	4,354	Reparos simples	18,10%	7.972,97	590.000,00
17	Avenida Ramalho Ortigão, Nº 130	168513	046.029	God'S Imóveis	(11) 97455-10581	R\$ 2.650,00	2	85	Padrão médio	5,075	Regular	2,52%	9.692,94	823.900,00
18	Rua Jaci, Nº 164	097675	309.025	Klabin Imóveis	(11) 5575-6988	R\$ 2.991,00	2	68	Padrão médio	5,075	Regular/reparos	8,09%	8.970,59	610.000,00
19	Rua Gonçalves da Cunha, Nº 183	081132	309.031	Imóvel Vila Mariana	(11) 99689-60871	R\$ 3.061,00	2	94	Padrão médio	5,075	Regular/reparos	8,09%	11.691,49	1.099.000,00
20	Rua Correia de Lemos, Nº 756	053392	309.036	O Imóvel Sp	(11) 97354-87781	R\$ 2.979,00	2	108	Padrão médio	5,583	Regular	2,52%	12.870,37	1.390.000,00
21	Rua Correia de Lemos, Nº 637	053392	309.035	Casas E Vistas	(19) 98294-65001	R\$ 3.017,00	2	110	Padrão médio	5,583	Regular	2,52%	12.272,73	1.350.000,00
22	Rua Guiratinga, Nº 1122	085235	309.046	Br Imob Propertiees	(11) 99359-33211	R\$ 2.954,00	1	72	Padrão simples	4,354	Reparos simples	18,10%	9.719,44	699.800,00
23	Rua Correia de Lemos, Nº 594	053392	309.034	Imóveis Pro	(11) 4248-3000	R\$ 2.944,00	3	128	Padrão médio	5,583	Regular/reparos	8,09%	9.921,88	1.270.000,00
24	Rua Correia de Lemos, Nº 543	053392	309.028	Key Imóveis	(11) 4750-6729	R\$ 3.069,00	2	98	Padrão médio	5,075	Regular/reparos	8,09%	9.438,78	925.000,00
25	Rua Guiratinga, Nº 568	085235	309.036	Lello Vendas	(11) 3018-0000	R\$ 3.058,00	1	68	Padrão simples	4,354	Reparos simples	18,10%	9.558,82	650.000,00
26	Rua Jaci, Nº 163	097675	309.016	Emcasa	(11) 4380-8578	R\$ 2.989,00	1	68	Padrão simples	4,354	Reparos simples	18,10%	6.323,53	430.000,00
27	Rua Gonçalves da Cunha, Nº 43	081132	309.031	Casas E Vistas	(19) 98294-65001	R\$ 3.061,00	2	113	Padrão médio	5,583	Regular	2,52%	11.150,44	1.260.000,00
28	Rua Correia de Lemos, Nº 571	053392	309.028	Royal Imóveis	(11) 5581-3211	R\$ 3.069,00	2	136	Padrão médio	5,583	Regular/reparos	8,09%	13.897,06	1.890.000,00
29	Rua Correia de Lemos, Nº 536	053392	309.030	Magalhães Imóveis Personalizados	(11) 3065-0555	R\$ 3.005,00	2	70	Padrão médio	5,075	Regular/reparos	8,09%	14.285,71	1.000.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	511.712,70	520.080,03	524.314,86	16,86%	
Valor Médio	615.519,58	625.584,32	630.678,23	-	II
Valor Máximo	740.384,89	752.491,38	758.618,66	20,29%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Padre Machado, Nº 96	-
Cód. do logradouro	337501	-
Bairro	Chácara Inglesa	-
Setor e quadra	042.131	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Índice Fiscal	3.661,00	Sim
Vagas de garagem	1,00	Não
Padrão construtivo	Padrão simples	-
Padrão construtivo - índice	4,35	Não
Estado da edificação	Reparos simples	-
Estado de conservação - Hoss Heideck	18,10	Não

• Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	585.016,69	594.582,66	599.424,14	19,06%	
Valor Médio	722.812,62	734.631,77	740.613,62	-	I
Valor Máximo	893.065,25	907.668,30	915.059,13	23,55%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Padre Machado, Nº 96	-
Cód. do logradouro	337501	-
Bairro	Chácara Inglesa	-
Setor e quadra	042.131	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Índice Fiscal	3.661,00	Sim
Vagas de garagem	2,00	Não
Padrão construtivo	Padrão simples	-
Padrão construtivo - índice	4,35	Não
Estado da edificação	Reparos simples	-
Estado de conservação - Hoss Heideck	18,10	Não