

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

PROCESSO DIGITAL Nº: 1008818-57.2018.8.26.0562

CLASSE - ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

- Condomínio Rossi Mais Santos.
- Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Z U L E I K A M A I A

Arquiteta, registrada no CAU-SP sob n.º16.796-7, nomeada e compromissada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

ÍNDICE

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

- 1 - Requerente.
- 2 - Requerido.
- 3 - Objetivo do trabalho.
- 4 - Objeto da avaliação.
 - 4.1 - Individualização.
 - 4.2 - Informações complementares.
- 5 - Metodologia.
 - 5.1 - Prescrições normativas.
 - 5.2 - Nível de rigor.

2ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS. VISTORIA.

- 1 - Caracterização da região.
 - 1.1 - Aspectos físicos.
 - 1.2 - Aspectos ligados à infra-estrutura urbana.
 - 1.3 - Equipamentos comunitários.
- 2 - Caracterização do terreno imóvel avaliando.
 - 2.1 - Aspectos físicos.
 - 2.2 - Infra-estrutura urbana.
 - 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis.
 - 2.4 - Classificação do imóvel.
 - 2.5 - Utilização atual, legal e econômica.
- 3 - Caracterização das edificações e benfeitorias.
 - 3.1 - Aspectos funcionais.
 - 3.2 - Aspectos Ambientais.
- 4 - Vistoria.

3ª PARTE: - AVALIAÇÃO.

- 1 - Valor do Imóvel.
- 2 - Conclusão

TERMO DE ENCERRAMENTO.

APÊNDICE.

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS.

- 1 - **Requerente:** - Condomínio Rossi Mais Santos.
- 2 - **Requerido:** - Liepaja Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 3 - **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel urbano, assim entendendo-se:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

4 - **Objeto da Avaliação:**

4.1 - **Individualização.**

Trata-se de avaliar o apartamento sob nº04, da Torre A “Torre do Sol”, integrante do empreendimento Rossi Mais Santos, situado à Av. Haroldo de Carmargo, nº60, bairro Areia Branca, Município de Santos/SP.

O imóvel está devidamente registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº86.818.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na figura 01 adiante.



Figura 01: - A localização do imóvel está assinalada pelo destaque em vermelho.

4.2 - Informações complementares.

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas, a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia:

5.1 - Prescrições normativas.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

5.1.1 - "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR – 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.2 - "Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR – 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5.1.3 - "Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.4 - "Direito sobre Imóveis - IVS230", do IVSC - Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão: A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT, pois satisfaz a todas as exigências.

2ª PARTE :- LEVANTAMENTO DE DADOS
V I S T O R I A

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo :- plano.
 Solo, subsolo :- não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, escola, posto de saúde, posto policial, comércio, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.
 Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.
 Localização : esquina

Matricula nº86.818 do 1º C.R.I de Santos o imóvel, possui uma fração ideal de 0,002780 do terreno, as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva especificação e convenção condominial.

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está sendo utilizado para fins residenciais, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.º1006 de 16 de Julho de 2018 que disciplina e ordena O Uso e Ocupação do Solo, o imóvel está localizado na “ZNI – Zona Noroeste I”.

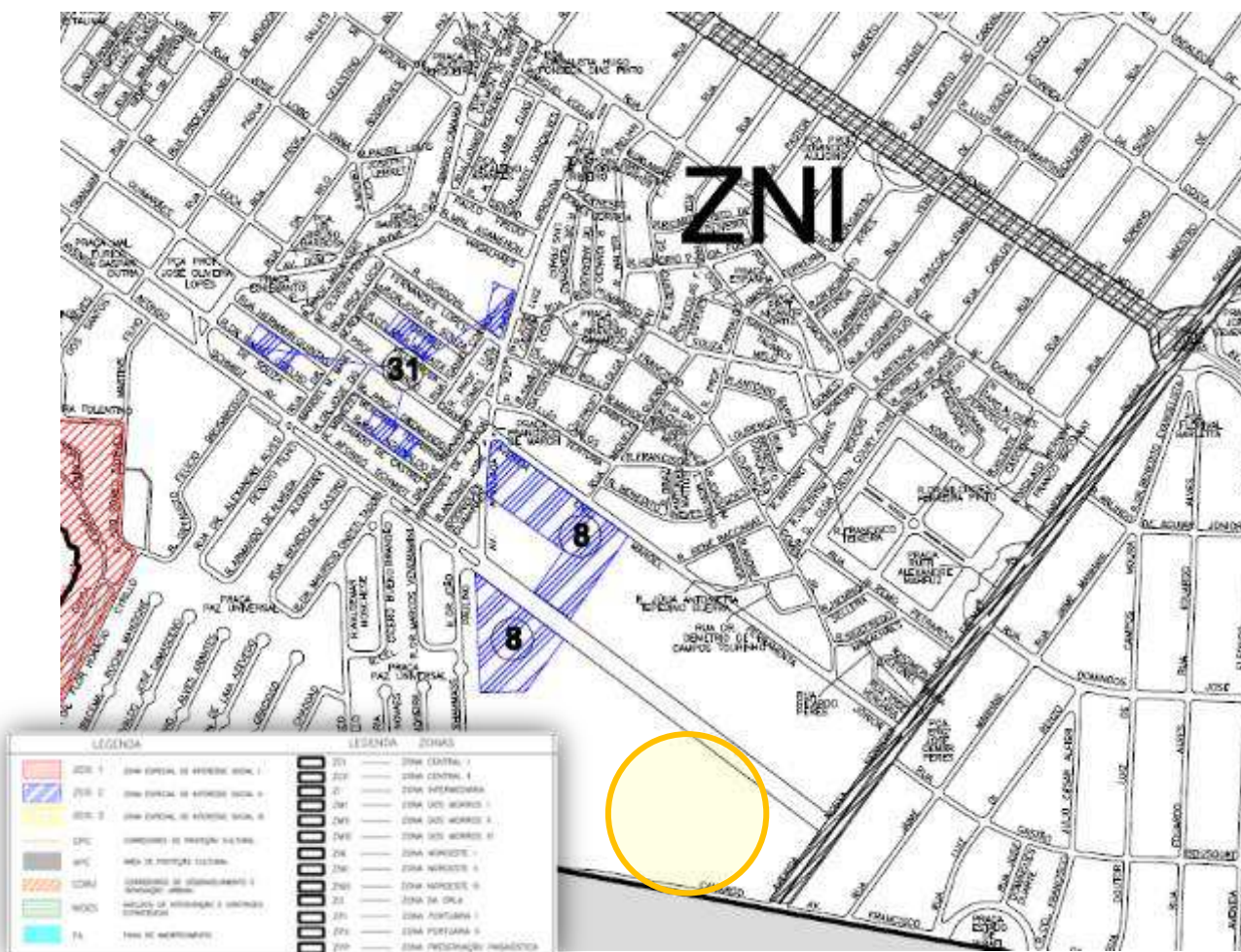


Figura 02: - Cópia parcial da Planta de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

O apartamento n.º 04 está localizado no térreo da Torre A "Torre do Sol" do empreendimento Rossi Mais Santos, com a seguinte divisão interna: sala dois ambientes com varanda, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (um) suíte, 1 (um) banheiro social, cozinha e área de serviço.



Conforme informações obtidas no local, no interior do apartamento possui piso no contrapiso em todos os ambientes, nas áreas úmidas em piso cerâmico com paredes azulejadas até o teto. Esquadrias são de alumínio. Fachada em pintura.

Conforme consta no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Matrícula sobre o nº86.818, o imóvel possui uma área útil de 64,360m², uma área comum de 43,538m², num total de 107,898m²; a qual adotar-se-á para fins de avaliação.

O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Médio com elevador" devido a sua localização privilegiada. Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 0 (zero) anos e o estado de conservação "Novo - não sofreu nem necessita de reparos".

3.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

3.4 VISTORIA

Na ocasião da vistoria não foi possível adentrar no apartamento 04 do Bloco A, sendo possível entrar em um imóvel semelhante de mesmo número só que em outro bloco. Além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do empreendimento em questão.



FOTO 01: - Vista da fachada do empreendimento.



FOTO 02: - Vista do forno na área de lazer do empreendimento



FOTO 03: - Vista da sala do imóvel semelhante.



FOTO 04: - Vista da cozinha com área de serviço conjugada do imóvel semelhante.



FOTO 05: - Vista do dormitório 1 do imóvel semelhante.



FOTO 06: - Vista do banheiro social do imóvel semelhante.



FOTO 07: - Vista do dormitório 2 do imóvel semelhante.

3ª PARTE: AVALIAÇÃO. **GENERALIDADES**

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **JANEIRO/2020**.

No presente foi utilizado a metodologias do Método Comparativo Direto.

1 – VALOR DO IMÓVEL

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS - Tratamento Científico

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Deve-se ter sempre presente o que preceitua as Normas Brasileiras NBR-14653-1 - “Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais” e NBR-14653-2 - “Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos”, a propósito deste Método:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado...”

“No caso de comparação direto de dados de mercado, identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

“... A composição da amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível.”

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, afim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14653-1.

"3.32 modelo de regressão:

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciantes".

Para se alcançar à convicção do valor de mercado dos imóveis, estabeleceu-se uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do Método dos Mínimos Quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de mercado do imóvel foi estudado em relação às seguintes variáveis:

X1) ÁREA PRIVATIVA: Área útil ou privativa do imóvel medida em metros quadrado.

X2) VAGAS: Variável quantitativa que indica o número de vagas de garagem pertencente ao imóvel.

X3) DORMITÓRIOS: Variável quantitativa referente ao número de dormitórios do imóvel.

X4) ELEVADOR: Variável dicotômica que indica se as amostras contam com acesso vertical facilitando por elevadores, da seguinte forma:

0 - Amostra não conta com Elevador;

1 - Amostra conta com Elevador;

X5) PADRÃO DEPRECIADO (Pdp): Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas.

X6) Índice de Fiscal (IF): Valores extraídos da última edição da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, indicando o posicionamento das amostras nas zonas geoeconômicas da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$/m².

X7) ANO: Variável que indica o ano de ocorrência do evento das amostras no mercado imobiliário. A escala numérica está definida, sequencialmente da seguinte forma:

1=2016; 2=2017; 3=2018; 4=2019/2020.

Convém esclarecer, primeiramente, que todas as amostras obtidas são de transação realizadas no período.

1.1 - Elementos Coletados

Efetuada a coleta de dados em diversas diligências na região, obtiveram-se os elementos objeto do ANEXO 01.

1.2 - Análise Estatística

1ª Etapa: - Para facilidade de cálculos, organizou-se um Arquivo Resumo (Vide ANEXO 01), onde constam os dados dos elementos comparativos.

2ª Etapa: - Para a determinação da Regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor de mercado do imóvel em função da **Área Privativa, Vagas de Garagem, Dormitórios, Elevador, Padrão Depreciado, Índice Fiscal e Data do Evento**, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Diferencial.

Pesquisados diversos modelos matemáticos, estes foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo não tendencioso. Encontrou-se uma função de regressão do tipo:

Valor total = e^Λ(+10,88506863 +0,1252659338 * Area privativa^{1/2} +0,1380483085 * Vagas -0,2708425231 / Dormitórios² +0,1419252485 * Elevador +0,03585418847 * Padrão Construtivo² +0,00990527768 * Índice Fiscal^{1/2} -0,07261139412 / Data ²)

3ª Etapa:- O coeficiente de Determinação.

Do comprovante de cálculo extrai-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9138625 isto é, 91,38% da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados são explicadas pela regressão.

4ª Etapa:- Testes dos Regressores.

Para se verificar se os atributos considerados realmente influenciam a formação do valor de mercado, procedeu-se ao teste dos regressores. Consiste em admiti-los, por hipótese, iguais a zero, isto é, que os atributos considerados não exercem influência sobre o valor de mercado.

No caso presente, a significância atingida para o regressor "Área Privativa" foi de 0,01%, para o regressor "Vagas de garagem" foi de 0,01%, para o regressor "Dormitórios" foi de 0,03%, para o regressor "Elevador" foi de 0,04%, para o regressor "Padrão depreciado - Pdp" foi de 0,01%, para o regressor "Índice fiscal" foi de 0,01% e para o regressor "Data do Evento" foi de 5,10%, demonstrando que ocorre claramente uma influência desses atributos sobre a formação do valor de mercado.

5ª Etapa: - Análise da Variância.

Para verificar se existe uma relação entre as 8 (oito) variáveis estudadas, procedeu-se ao teste da variância. Como o nível de significância atingido foi de 0,01%, os dados decisivamente rejeitam a hipótese da não existência de relação entre as variáveis, ao nível de confiança de 99,99%.

6ª Etapa: - Resíduos.

Examinados os valores originais e estimados, verifica-se que os resíduos são pequenos e, observa-se uma aleatoriedade na distribuição dos resíduos, conferindo confiabilidade ao modelo.

Os comprovantes de cálculo são objetos do ANEXO 02.

Considerando os testes estatísticos realizados e as observações dos resíduos, conclui-se que o modelo matemático encontrado retrata uma situação fidedigna para o valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 - Cálculo do Valor do imóvel

Para determinação do valor de mercado, e com base nas características do avaliando, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

- **Área privativa** : **64,36m²**
- **Vagas de garagem** : **1**
- **Dormitórios** : **3**
- **Elevador** : **1 (Sim)**
- **Padrão Depreciado (Pdp)** : **1,93**

Variável Pdp foi obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel e a Depreciação do imóvel. O padrão construtivo e arquitetônico do imóvel será classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP", sendo "Apartamento Padrão Médio com Elevador: Coef. = 1,93". Adotar-se-á para a unidade avalianda, uma idade aparente de 0 (zero) anos e o estado de conservação " Novo - não sofreu nem necessita de reparos" e Foc = 1,000.

- **Índice Fiscal** : **R\$ 494,00/m²**
- **Data do Evento** : **4 (2020)**

Substituindo-se os valores expostos anteriormente na equação de regressão tem-se estimado o valor de mercado do imóvel, é de:

R\$ 247.003,67. O comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 03. Por ser apartamento no pavimento térreo do condomínio, foi adotado o valor mínimo.

Ou arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

VI ~ R\$247.000,00.

1.4 - Especificação da avaliação

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III** (Vide ANEXO 03).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos foi de 18 pontos, conforme critério definido na norma (Vide ANEXO 04). Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau III**.

2 - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor do **Apartamento nº04 da Torre A - "Torre do Sol"**, objeto de Avaliação, situado a Avenida Dr. Haroldo de Camargo, nº 60, bairro Areia Branca, Município de Santos é de:

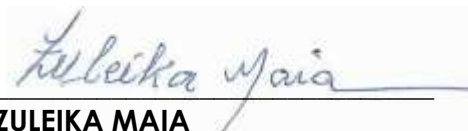
R\$247.000,00 (Duzentos e Quarenta e Sete Mil Reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - JANEIRO/2020

TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra está perita o presente laudo de 23 (vinte e três) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 23 de janeiro de 2020.



ZULEIKA MAIA
ARQUITETA
CAU--SP N.º16.796-7

APÊNDICE

RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01 - Elementos de pesquisa e Arquivo Resumo.
- 02 - Função de Regressão.
- 03 - Avaliação. Comprovante de Cálculo.
- 04 - Grau de Fundamentação.

ANEXO 01

Diado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área priv... m²	Vagas	Doc...	Elevador	Padrão Co...	Índice Fiscal	Valor total
1	R Benjamin Constant, 23 ap05	Embaré	Adofo	98116-4177	96,45	0	3	0	1,50	2,447	290.000,00
2	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap41C	Marapé	Giorgia	98154-5594	84,40	1	3	1	2,64	1,519	345.000,00
3	R São José, 49 Ap32	Embaré	Maria Neuza	98214-2606	74,72	0	2	0	1,06	2,062	300.000,00
4	Av Rei Alberto I, 341 ap111 B2	Ponta da Praia	Sergio	3349-4016	132,22	2	4	1	3,48	2,215	650.000,00
5	R Professor Torres Homem, 416 ap43	Embaré	Jandala	98226-8002	78,95	1	2	1	1,95	2,113	320.000,00
6	R Flaminio Levy, 351, bloco 23, ap76	Salvoo	Leonardo	3028-8884	57,73	1	2	1	1,45	3,45	215.000,00
7	R Alexandre Herculano, 92 Ap-44 B	Boqueirão	Laisa	99637-0098	93,61	1	3	1	1,65	2,413	350.000,00
8	Av Almirante Cochrane, 181 ap13	Embaré	Quirino	97404-2855	58,90	0	2	0	1,55	2,419	261.000,00
9	R Dr Guilherme Alvaro, 42 ap88 B	Marapé	Ranger	99108-8000	98,00	2	3	1	3,07	1,856	534.000,00
10	R Paraíba, 37 ap84	Pompeia	Marcos	98182-0007	102,01	1	3	1	3,43	2,503	510.000,00
11	R Pedro Américo, 86 ap33 A	Campo Grande	João	3273-8864	85,94	0	2	0	1,38	1,892	200.000,00
12	Av Rangel Pestana, 42 ap37	Jabaquara	Marcos	98182-0007	93,50	0	2	0	0,95	1,395	220.000,00
13	R Dr Carvalho de Mendonça, 733 ap25	Marapé	Miriam	99118-1530	51,70	0	2	0	1,29	1,630	210.000,00
14	R República do Equador, 127 ap224 B	Ponta da Praia	Lisandro	97404-3626	111,44	2	3	1	3,46	1,387	550.000,00
15	R Vergueiro Steidel, 331 ap305 Tipo III	Aparecida	Crístian	99716-2303	59,92	0	3	0	1,58	2,146	250.000,00
16	R Jorge Tinica, 46 ap62	Gonzaga	Denise	99639-4274	89,58	1	3	1	2,27	5,613	410.000,00
17	R Cidade de Curitiba, 44 ap21	Ponta da Praia	Ana Lucia	3345-2331	71,81	0	2	0	1,65	3,200	280.000,00
18	R Monsenhor Paula Rodrigues, 129 ap153	Vila Belmiro	Cleide	99782-7966	96,40	2	3	1	3,43	1,705	470.000,00
19	Av Engenheiro Manoel Ferramenta Jr, 363 ap1...	Área Branca	Rafael Galante	99110-0707	57,16	1	2	1	2,36	5,86	250.000,00
20	R Julio Conceição, 493, ap 13	Encruzilhada	Wilson	99610-3613	67,00	0	3	0	1,31	1,659	270.000,00
21	R Venancio Jose Lisboa, 41 ap 66	Ponta da Praia	Daniel Madeira	99782-0112	95,04	1	3	1	1,74	1,684	360.000,00
22	R Andre Vidal de Negreiros, 25 ap 34	Ponta da Praia	Luciene	99709-1414	122,31	1	4	1	1,98	3,100	430.000,00
23	R Professor Carlos Escobar, 66 ap 36	Ponta da Praia	Reinaldo	99782-7373	78,20	2	2	1	2,49	1,955	400.000,00
24	R Oswaldo Cruz, 479 ap 202	Boqueirão	Francisco	99111-0624	139,60	2	4	1	1,86	3,087	600.000,00
25	R Dr Nilo Costa, 44 ap 32	Macuco	Rodrigo	99177-4590	73,93	1	2	1	2,15	1,360	405.000,00
26	Praca José Domingues Martins, 2 Ap 42	Aparecida	Paulo Edliardo	99701-1281	69,66	1	2	1	2,36	1,720	320.000,00
27	R Rio Grande do Norte, 99 ap 15	Pompeia	Crístoni	(11) 94706-...	78,53	1	2	1	1,95	2,829	528.000,00

28	R Alvaro Alvim, 181 ap93	Embaré	Agnaldo	98167-1314	131,49	2	3	1	3,07	2.197	700.800,00
29	Av Dr Bernardino de Campos, 300 ap 21	Campo Grande	Marcos	99182-0007	76,89	0	2	0	1,01	2.228	210.000,00
30	R Manoel Neves dos Santos, 37 ap 21	Jd. Castelo	João Carlos	99762-1059	43,22	0	2	0	1,04	462	170.000,00
31	R Professora Maria Neusa Cunha, 131 ap 21A	Sabooó	Nilza	98855-0392	49,68	0	2	0	0,85	562	150.000,00
32	R Sampaio Moreira, 3 ap 33	Embaré	Silvia	99767-1302	67,30	1	2	1	1,59	3.131	320.000,00
33	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap206C	Marapé	Ífabiana	99654-0854	64,00	1	2	1	2,64	1.519	260.000,00
34	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap155G	Marapé	Alessandro	99645-9723	83,46	1	3	1	2,64	1.519	372.000,00
35	R Evaristo da Veiga, 204 ap 22	Campo Grande	Mauro	(11) 99987-...	63,00	1	2	0	1,33	1.630	240.000,00
36	R Carlos Gomes, 128 ap 23	Campo Grande	Marcos	9182-0007	56,55	1	2	0	1,17	1.630	180.000,00
37	R Professor Torres Homem, 233 ap 401	Boqueirão	Maria Aparecida	99743-6828	59,88	1	2	1	1,96	1.991	350.000,00
38	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap217 H	Marapé	Lilane Araújo	99717-3993	64,00	1	2	1	2,64	1.519	343.000,00
39	R Capitão Adolfo Milon, 12 ap 32	Vila Mathias	Vincius	99730-4777	74,00	0	2	0	1,64	1.235	215.000,00
40	R Maranhão, 34 ap 73	Pompeia	Sidney	98844-5059	107,39	1	3	1	2,39	2.829	478.049,00
41	Av Engenheiro Manoel Ferramenta Jr, 363 ap6..	Área Branca	Paulo	3227-1466	69,20	1	3	1	2,31	586	263.000,00
42	R Soares de Camargo, 94 ap 12	Boqueirão	Keila	98115-6637	110,62	0	4	0	1,50	2.617	415.000,00
43	R Dr Guilherme Alvaro, 42 ap238 Bela	Marapé	Cristian	99716-2303	98,00	2	3	1	3,02	1.856	545.000,00
44	R Cidade da Cunha, 44 ap 11	Ponta da Praiá	Cida	3285-4848	71,81	1	2	0	1,33	3.200	275.000,00
45	R Julio de Mesquita, 201 ap 11	Vila Mathias	Simone	97800-6801	88,04	0	3	0	0,95	1.346	230.000,00
46	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap155 B	Marapé	Eduardo Pomêa	97413-5922	83,46	1	3	1	2,64	1.519	377.000,00
47	R Pasteur, 32 ap 32	Gonzaga	Tafaine	99799-3155	67,48	1	2	0	1,50	2.503	260.000,00
48	R Julio Conceição, 307 ap 11	Encruzilhada	Renato	98823-2698	66,97	1	2	0	1,79	1.659	270.000,00
49	R Visconde de Faria, 199 ap 43	Campo Grande	Regina	98219-1107	43,72	1	1	1	2,58	1.630	230.000,00
50	R República do Equador, 127 ap 104C	Ponta da Praiá	Graça	99718-1809	111,44	2	2	1	2,58	1.387	580.000,00
51	R Alexandre Martins, 184 ap 121	Aparecida	Cassiano	99154-4435	52,49	1	2	0	1,16	2.146	225.000,00
52	R Cidade da Cunha, 44 ap 34	Ponta da Praiá	Paulo Sergio	99632-9351	74,20	1	2	0	1,33	3.200	220.000,00
53	Av Dr Moura Ribeiro, 125 ap163F	Marapé	Alexandre	(11)94716-3..	62,67	1	2	1	2,64	1.519	291.600,00
54	R Professor Torres Homem, 507 ap 14	Embaré	Rodrigo Amazona	99785-0027	96,82	1	3	1	1,85	1.831	300.000,00

55	R Frei Francisco Sampaio, 122 ap 102	Embaré	Renan	(27)99907-5...	94,85	1	3	1	1,92	2.062	410.000,00
56	Av Dr Bernardino de Campos, 655 ap 54	Gonzaga	Nike	96205-4920	88,49	1	3	1	2,02	3.738	525.000,00
57	Av Barão de Penedo, 9 ap 34	José Menino	Icaro	99656-7571	72,53	1	2	1	2,64	2.976	350.000,00
58	R Paraná, 248 ap 13	Vila Matheus	Sueli	99176-9611	48,07	1	1	1	1,77	1.476	215.000,00
59	Av Washington Luís, 137 ap 14	Vila Matheus	Luciane	99659-7531	61,00	0	2	0	1,29	2.260	215.000,00
60	R Dr Eydio Martins, 160 ap 161	Ponta da Praia	Kamila	96201-3356	77,42	1	2	1	2,65	2.969	450.000,00
61	R Nabuco de Araújo, 650 ap 53	Embaré	Carlos	98880-0556	88,32	1	3	1	1,53	1.850	375.000,00
62	R Almirante Tamandaré, 267 ap 22	Macuco	Helena	3227-1466	52,40	0	2	0	1,24	1.260	220.000,00
63	R Benedito Ernesto Guimarães, 77 ap 24	Marapé	Carlos	99616-8918	50,00	0	2	0	1,04	1.519	230.000,00
64	R Guedes Coelho, 37 ap 82	Encruzilhada	Marcos	98182-0007	75,24	0	3	1	0,98	1.626	280.000,00
65	R Dona Amélia Leuchterberg, 80 ap 234	Ponta da Praia	Rodrigo	99733-1556	102,95	2	3	1	2,55	1.387	560.000,00
66	R Caramuru, 50 ap 101	Estuário	Wagner	99728-0353	77,66	1	2	1	2,00	1.592	490.000,00
67	Av Prof Dr Antonio Manoel de Carvalho, 780 ap...	Morro Nova Cirt.	Leandro	98803-5076	57,78	1	2	1	1,58	1.87	230.000,00
68	R Carlos Gomes, 195 ap 38	Campo Grande	Carlos	96226-8002	56,85	0	2	0	1,31	1.630	230.000,00
69	R Godofredo Fraga, 10 ap 88	Marapé	Lucimar	3225-6829	63,10	1	2	1	2,64	1.630	319.900,00
70	R Alfredo Ximenes, 109 ap 122	José Menino	Ricardo	99782-3316	106,73	1	3	1	2,60	1.634	450.000,00
71	R Monsenhor Paula Rodrigues, 129, ap 256	Vila Belmiro	Luís Gustavo	99770-6193	96,40	2	3	1	3,42	1.705	550.000,00
72	R Paraguari, 53 ap 72	Boqueirão	Edson	11 98579-5...	86,12	1	4	1	2,43	1.132	370.000,00
73	R Godofredo Fraga, 10 ap 53	Marapé	Sene	11 3839-7630	63,10	1	2	1	2,64	1.630	293.500,00
74	R Dr Marcelo Ribeiro De Mendonça, 109 ap 72	Ponta da Praia	Rogério	99706-5561	123,89	2	3	1	3,49	1.918	730.000,00
75	R Almirante Custódio De Mello, 22 ap 42	José Menino	José Roberto	3566-1218	87,89	1	2	1	2,13	2.881	395.000,00
76	R Alvaro Alvim, 181 ap 74	Embaré	Cristian	99716-2303	131,49	2	3	1	3,07	2.197	730.000,00
77	R Rio De Janeiro, 82 ap 194	Vila Belmiro	Luciana	3224-1246	69,30	2	2	1	3,42	3.263	450.000,00
78	Av Almirante Saldanha Da Gama, 67 ap 134	Ponta da Praia	Valdinar	3323-3046	88,84	1	2	1	2,82	2.928	600.000,00
79	Av Doutor Moura Ribeiro, 125 ap 257	Marapé	Andre	99162-2102	64,00	1	2	1	2,55	1.519	330.000,00
80	Av Doutor Moura Ribeiro, 125 ap 217	Marapé	Andre	99162-2102	64,00	1	2	1	2,55	1.519	320.000,00
81	R Da Paz, 36/38, ap 72	Boqueirão	Helio	11 9982-8448	89,83	1	2	1	2,08	5.164	300.000,00

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Area priva...	Vagas	Dot...	Elevador	Padrão Co...	Índice Fiscal	Valor total
82	R Alexandre Fleming, 479 ap 62		Cinta	98161-0910	65,93	1	2	1	1,49	2.062	283.000,00
83	R Ricardo Pinto, 25 ap 22	Ponta da Praia	Kleber	98164-7978	59,15	0	1	0	0,90	3.480	210.000,00
84	R Arnaldo de Carvalho, 64, ap 502		Sandra	97408-6517	88,54	2	2	1	2,03	1.705	550.000,00
85	R Cyra, 14 ap 21	José Menino	Dinho	98165-9977	120,62	2	3	1	2,99	2.791	630.000,00
86	R Frederico Ozaram Esq R Barão De Penedo, ...	José Menino	Ricardo	99163-9104	100,18	2	4	1	3,45	1.435	670.000,00
87	R Monsenhor Paula Rodrigues, 120, ap 101	Vila Belmito	Fredrico	3235-2120	112,65	2	2	1	3,48	1.705	506.048,00
88	Av Afonso Pena, 522 ap 47	Aparecida	Helena	3227-1466	76,54	0	2	0	1,36	1.903	226.000,00
89	Avenida Senador Friçó, 546 ap 2	Vila Mathias	Riviera	98153-1860	140,71	0	3	0	1,04	1.478	280.000,00
90	R Carlos Gomes, 240 ap 163	Marapé	Patricia	3471-2118	77,24	1	2	1	2,64	1.655	473.000,00
91	R Carlos Gomes, 240 ap 146	Marapé	Fátima	3251-8225	77,24	1	2	1	2,64	1.655	470.000,00
92	R Bahia, 48 ap 62	Gonzaga	Ana Paula	98192-0358	109,37	2	3	1	3,40	2.503	750.000,00
93	R Dr Armando Sales de Oliveira, 19 ap 63	Boqueirão	Fabio	97418-0040	62,33	1	2	1	3,48	2.377	362.883,00
94	R Dr Armando Sales de Oliveira, 19 ap 61	Boqueirão	Fabio	97418-0040	62,33	1	2	1	3,48	2.377	410.648,00
95	R Visconde de Faria, 196 ap 32	Campo Grande	Tatiane	99799-3155	63,21	0	2	0	1,00	1.630	210.000,00
96	Av Washington Luís, 194 - apto 97	Vila Mathias	Vladimir	99643-4631	46,97	1	1	1	1,96	2.283	240.000,00
97	R Prefeito Antenor Bue, 380, bloco 27, apto 34	Aparecida	Silvio	98124-3000	65,93	0	2	1	1,92	2.062	310.000,00
98	Av Marechal Rondon Raxoto, 80, ap 13	Pompeia	Felipe	99129-4696	89,40	1	3	1	1,50	4.677	390.000,00
99	Av Ana Costa, 24, apto 61	Vila Mathias	Sabrina	98148-0101	58,91	1	2	1	2,64	1.940	337.000,00
100	Av Afonso Pena, 535, apto 13	Estúlio	Silvia	3227-2322	77,58	0	3	0	1,55	1.831	200.000,00
101	R Dr Fausto Feliciano Brusarouco, 73 ap33	Castelo	Soriano	3012-9803	43,22	0	2	0	1,21	462	160.000,00
102	Av Dr Epitácio Pessoa, 330, ap 94	Embairé	Ulisses	99739-2469	98,74	1	3	1	1,91	3.480	390.000,00
103	R Emílio Ribas, 88 ap 1706 Ala B	Vila Mathias	Rafael	99168-0704	49,55	1	1	1	2,35	1.342	196.615,00
104	R Dr Nilo Costa, 39, ap 01	Mucuro	Fabiano	97420-1444	78,90	0	2	0	1,00	1.360	200.000,00
105	R Visconde de Cairu, 50, ap 81	Campo Grande	Marcus	98182-0007	117,22	2	3	1	1,92	1.630	505.000,00
106	R Maranhã, 40, ap 201	Pompeia	Juliana	11 2485-4402	60,00	1	1	1	2,64	2.829	445.000,00
107	Av Dr Moura Ribeiro, 125, ap 45	Marapé	Kuuci	99704-9143	83,46	1	3	1	2,54	1.519	338.000,00
108	Av Dr Bernardino de Campos, 625, ap 163	Pompeia	Anderson	3323-1527	90,32	1	2	1	2,65	3.637	610.000,00

109	R Ministro Xavier de Toledo, 89, ap 165	Campo Grande	Willy	3202-0789	67,88	2	2	1	2,64	1.630	530.000,00
110	R Pindorama, 26 ap 804	Boqueirão	Alexandro	97416-0853	62,42	0	2	1	1,89	5.164	280.000,00
111	R Imperatriz Leopoldina, 7, ap 1003	Ponta da Praia	Vanderlei	99194-7178	109,43	0	2	1	1,59	3.352	440.000,00
112	Av Almirante Cochran, 184 ap 15	Aparecida	Sueli	99732-2704	75,60	0	2	0	1,09	2.419	230.000,00
113	R Luiz Marques Gaspar, 39 ap 304	Aparecida	Rose	97417-0764	70,48	0	3	0	1,21	1.961	300.000,00
114	R Duque de Caxias, 63, ap 42	Campo Grande	Elete	99211-7033	118,39	1	3	1	2,17	1.630	440.000,00
115	Av Rei Alberto I, 266 ap 22	Ponta da Praia	Sergio	11 99628-5	199,75	3	3	1	3,33	2.715	1.000.000,00
116	R Renata Camara Agondi, 55, ap 93	Sabooó	Walter	99617-6335	57,73	1	2	1	1,44	345	175.000,00
117	R Augusto Rulino, 30, apto 31	Campo Grande	Luiz	99127-0132	103,62	1	3	0	1,70	1.705	350.000,00
118	Av Senador Pinheiro Machado, 767, ap 76	Campo Grande	Danielle	99751-0037	71,70	1	2	1	1,95	2.259	370.000,00
119	R Coronel Pedro Abueu, 10, ap 81	Ponta da Praia	Carlos Alberto	3327-1879	141,40	2	3	1	2,90	3.100	790.000,00
120	Av Engº Manoel Ferramenta Jr, 363, ap 65	Aveia Branca	Andriá	3561-2357	57,16	1	2	1	2,35	586	230.000,00
121	R Paraila, 66/68, ap 14		Marcia	97410-3194	61,07	0	2	0	1,06	2.503	205.000,00
122	R Rio Grande do Sul, 23, ap 41	José Merino	Marcia	97410-3194	44,52	0	1	1	1,23	2.480	200.000,00
123	Av Afonso Pena, 744, ap 32		Ana Paula	98811-8834	81,80	1	3	0	1,27	1.720	290.000,00
124	R Campos Mello, 447, ap 66	Encruzilhada	Toninho	99721-8330	76,80	1	2	1	2,64	1.786	420.000,00
125	Praça Washington, 63, ap 23	José Merino	Filipe	99708-4705	50,22	0	1	1	1,77	2.570	200.000,00
126	R Casper Ubers, 25, ap 117	José Merino	Pedro	99638-9459	24,80	0	1	1	1,55	3.014	145.000,00
127	Av Dr Bernardino de Campos, 242, ap 44	Gonzaga	Elton	97407-0619	70,61	1	2	1	1,49	2.228	250.000,00
128	R Junubatuba, 17, ap 108	Aparecida	Maria	99175-9645	42,76	0	1	0	1,41	1.961	140.000,00
129	R Valia de Abreu, 126, ap 114	Boqueirão	Walter	97414-0353	127,13	2	3	1	2,95	2.413	810.000,00
130	R Vália de Abreu, 58, ap 13	Boqueirão	Jefferson	99700-6511	60,00	0	2	0	0,99	2.413	230.000,00
131	R Imperatriz Leopoldina, 31, ap 31	Ponta da Praia	Vanessa	98145-4053	119,25	1	3	0	1,31	3.352	450.000,00
132	R Dr Eydio Martins, 151, ap 152	Ponta da Praia	Carlos	3249-4042	119,65	2	3	1	2,95	2.969	850.000,00
133	R Santos Dumont, 172, ap 66	Estuário	Leonardo	97411-6431	64,43	1	2	1	3,02	1.260	300.000,00
134	R Tocantins, 62, ap 302	Gonzaga	Natalia	99781-5141	67,00	0	2	0	1,75	3.133	350.000,00
135	Av Dr Antonio Manoel de Carvalho, 780, ap 126	Morro Nova Cnt.	Manoel	98171-7779	57,70	1	2	1	2,08	187	200.000,00

136	R Alexandre Heróclano, 237, ap 34	Gorzaga	Elana	97409-0873	74,70	0	2	0	1,70	2,751	275.500,00
137	Av Bartolomeu de Gusmão, 33, ap 1409	Boqueirão	Fabiana	99630-5005	24,86	0	1	1	1,67	6,355	152.000,00
138	Av Dr Bernardino de Campos, 246, ap 52	Gorzaga	Carlos	99644-1100	69,23	1	2	1	3,07	2,228	400.000,00
139	Av Bartolomeu de Gusmão, 39, ap 55	Boqueirão	Ana	99723-3598	51,06	0	1	1	2,06	6,063	260.000,00
140	R Rubens de Ulho Cintra, 25, ap 43	Ponta da Praia	Caio	9635-3521	94,35	1	2	1	2,13	1,546	425.000,00
141	R Senador Lacerda Franco, 143, ap 34	Aparecida	Silva	99707-4705	77,12	1	2	0	1,70	1,806	320.000,00
142	R Dr Itapura de Miranda, 158, ap 172	Boqueirão	Sergio	974401-0077	182,35	3	4	1	3,48	3,688	1.800.000,00
143	Av Afonso Pena, 547, ap 34	Estúrio	Miria	98116-4242	67,61	1	2	1	2,64	1,831	368.000,00
144	Av Washington Luiz, 110, ap 162	Vila Mathias	Guilherme	98558-1662	74,13	1	2	1	2,64	2,260	400.000,00
145	R Gonçalves Ledo, 67 ap 51	Campo Grande	Silvia	9137-0723	132,34	1	2	1	1,96	1,630	600.000,00
146	R Monsenhor Paula Rodrigues, 129 ap 174	Vila Belmiro	Sandro	97403-9568	96,40	2	2	1	3,40	1,705	565.000,00
147	Av Ana Costa, 250, bl 1, ap 03	Vila Mathias	Lisaine	98816-8235	91,67	0	3	0	1,35	2,812	230.000,00
148	R Afonso Veridiano, 47, ap 13	Embaré	Paulo	99113-3944	64,84	0	2	0	1,41	2,340	275.000,00
149	R Antonio Guenaga, 43, ap 25	Ponta da Praia	Susana	8803-5893	88,62	0	2	1	1,79	2,477	320.000,00
150	R Alexandre Martins, 172, ap 521	Aparecida	fabiana	99714-9909	52,59	0	2	0	1,75	2,279	240.000,00
151	Praça Fernandes Pacheco, 10, ap 214B	Gorzaga	Fernando	99609-5503	81,58	2	3	1	3,39	3,148	1.000.000,00
152	R Pernambuco, 113, ap 64B	Gorzaga	Elane	7415-6167	93,45	1	3	1	2,34	2,864	570.000,00
153	R Dr Guilherme Avaro, 42, ap 60B	Marapé	Kelly	99722-4249	79,00	1	2	1	2,99	1,856	485.000,00
154	Av Vicente de Carvalho 74, ap 91	Gorzaga	Victor	98180-0600	381,27	3	5	1	2,37	7,260	3.100.000,00
155	Av Pres Wilson, 132, ap 309	José Menino	Osmany	7407-1125	22,73	0	1	1	1,55	4,458	190.000,00
156	R Dr Itapura de Miranda, 100, ap 192	Boqueirão	Ari	3261-4977	167,73	1	4	1	3,48	3,688	1.281.800,00
157	Av Dr Moura Ribeiro, 97, ap 101B	Marapé	Vera	7421-1879	149,97	2	4	1	3,02	1,519	700.000,00
158	Av Nabuco de Araújo, 139, cobertura 91	Embaré	Marcia	99740-9957	276,52	2	4	1	2,64	1,991	1.200.000,00

ANEXO 02

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 17
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 158
- Número de dados considerados: 146

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9559615 / 0,9691208
- Coeficiente Determinação: 0,9138625
- Fisher-Snedecor: 209,16
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 70% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 87% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 5

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Area privativa	$x^{1/2}$	11,45	0,01
• Vagas	x	4,41	0,01
• Dormitórios	$1/x^2$	-3,69	0,03
• Elevador	x	3,64	0,04
• Padrão Construtivo	x^2	6,04	0,01
• Índice Fiscal	$x^{1/2}$	7,35	0,01
• Data do evento	$1/x^2$	-1,97	5,10

Equação de Regressão - Direta:

Valor total = $e^{(+10,88506863 +0,1252659338 * Area\ privativa^{1/2} +0,1380483085 * Vagas - 0,2708425231 / Dormitórios^2 +0,1419252485 * Elevador +0,03585418847 * Padrão\ Construtivo^2 +0,00990527768 * Índice\ Fiscal^{1/2} -0,07261139412 / Data\ do\ evento^2)}$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Area privativa		
Vagas	0,59	0,07
Dormitórios	-0,57	0,18
Elevador	0,20	0,24
Padrão Construtivo	0,39	0,39
Índice Fiscal	0,24	0,11
Data do evento	-0,06	0,03
Valor total	0,83	0,70
• Vagas		
Dormitórios	-0,33	0,13
Elevador	0,59	0,18
Padrão Construtivo	0,74	0,26
Índice Fiscal	0,03	0,32
Data do evento	-0,04	0,11
Valor total	0,78	0,35

• Dormitórios		
Elevador	0,04	0,30
Padrão Construtivo	-0,23	0,01
Índice Fiscal	0,18	0,47
Data do evento	-0,17	0,22
Valor total	-0,46	0,30
• Elevador		
Padrão Construtivo	0,62	0,16
Índice Fiscal	0,03	0,20
Data do evento	-0,12	0,00
Valor total	0,50	0,30
• Padrão Construtivo		
Índice Fiscal	0,07	0,15
Data do evento	-0,08	0,03
Valor total	0,70	0,46
• Índice Fiscal		
Data do evento	-0,19	0,01
Valor total	0,33	0,53
• Data do evento		
Valor total	-0,14	0,17

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relat..	Residuo/DP	Distância de Co...
1	12,57763620	12,58324523	-0,00560903	-0,04	-0,03	0,0000
2	12,75129969	12,84908982	-0,09779013	-0,76	-0,63	0,0023
3	12,61153775	12,31763149	0,29390625	2,33	1,92	0,0243
4	13,38472764	13,55433472	-0,16960708	-1,26	-1,10	0,0128
5	12,67607627	12,72941095	-0,05333468	-0,42	-0,34	0,0007
6	12,27839330	12,23585979	0,04253351	0,34	0,27	0,0009
7	12,76568843	12,85849642	-0,09280799	-0,72	-0,60	0,0031
8	12,47227568	12,27943097	0,19284470	1,54	1,26	0,0113
9	13,18815111	13,20510953	-0,01695841	-0,12	-0,11	0,0000
10	13,14216600	13,24490500	-0,10273900	-0,78	-0,67	0,0067
11	12,20607264	12,40514161	-0,19906897	-1,63	-1,30	0,0135
12	12,30138282	12,35832808	-0,05694525	-0,46	-0,37	0,0013
13	12,25486281	12,10501593	0,14984687	1,22	0,97	0,0060
14	13,21767355	13,32088594	-0,10321239	-0,78	-0,67	0,0046
15	12,42921619	12,30039007	0,12882612	1,03	0,84	0,0053
17	12,54254488	12,46420006	0,07834481	0,62	0,51	0,0023
18	13,06048797	13,26111645	-0,20062847	-1,53	-1,31	0,0157
19	12,42921619	12,41125851	0,01795767	0,14	0,11	0,0001
21	12,79385931	12,79856624	-0,00470693	-0,03	-0,03	0,0000
22	12,97154048	13,15293262	-0,18139214	-1,39	-1,18	0,0140
23	12,89921982	12,93076988	-0,03155005	-0,24	-0,20	0,0003
25	12,91164234	12,63281326	0,27882908	2,15	1,82	0,0179
26	12,67607627	12,68071570	-0,00463943	-0,03	-0,03	0,0000
28	13,45997781	13,43900250	0,02097530	0,15	0,13	0,0001
29	12,25486281	12,34728604	-0,09242323	-0,75	-0,60	0,0024
30	12,04355371	11,81995466	0,22359904	1,85	1,46	0,0214
31	11,91839057	11,88839603	0,02999454	0,25	0,19	0,0003
32	12,67607627	12,69725515	-0,02117888	-0,16	-0,13	0,0002
35	12,38839420	12,34039325	0,04800095	0,38	0,31	0,0009

36	12,10071213	12,27378054	-0,17306841	-1,43	-1,13	0,0141
37	12,76568843	12,57377223	0,19191619	1,50	1,25	0,0108
38	12,74548572	12,66278875	0,08269697	0,64	0,54	0,0016
39	12,27839330	12,32131376	-0,04292046	-0,34	-0,28	0,0004
40	13,07746851	13,14656394	-0,06909542	-0,52	-0,45	0,0006
41	12,47990931	12,58994257	-0,11003326	-0,88	-0,71	0,0029
42	12,93603379	12,75487812	0,18115567	1,40	1,18	0,0093
43	13,20854107	13,24865047	-0,04010940	-0,30	-0,26	0,0002
44	12,52452637	12,62251636	-0,09798998	-0,78	-0,64	0,0037
45	12,34583458	12,40794979	-0,06211521	-0,50	-0,40	0,0009
46	12,84000046	12,89712188	-0,05712141	-0,44	-0,37	0,0003
47	12,46843691	12,54249852	-0,07406161	-0,59	-0,48	0,0017
48	12,50617723	12,48070026	0,02547697	0,20	0,16	0,0001

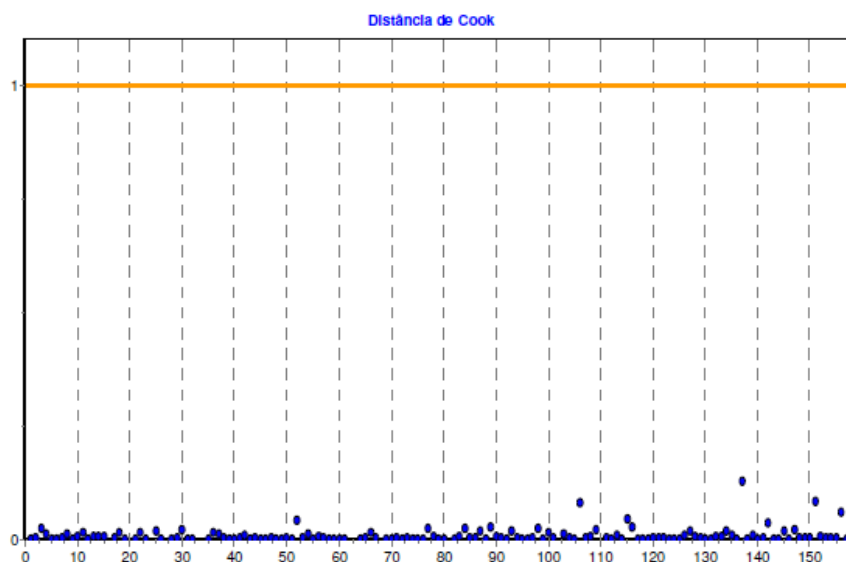
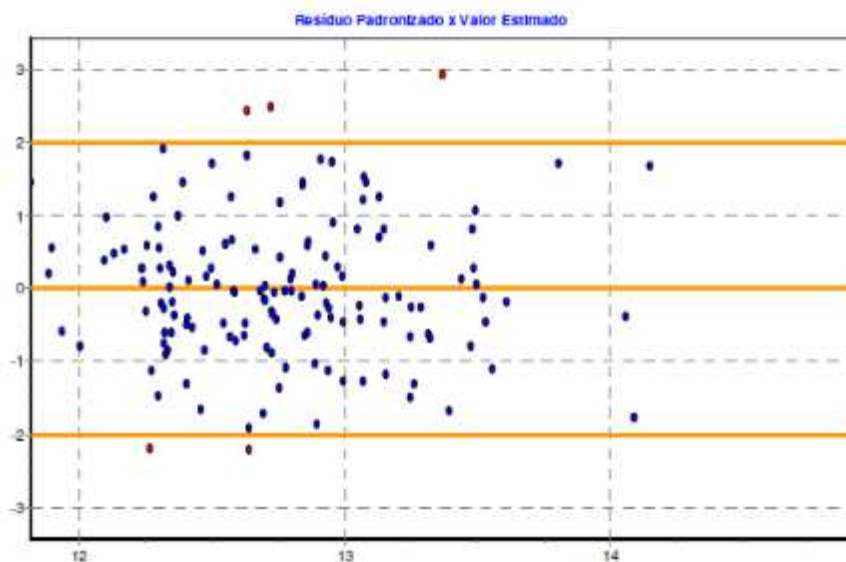
Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relat...	Residuo/DP	Distância de Co...
49	12,34583458	12,34288712	0,00294746	0,02	0,01	0,0000
50	13,27078338	13,14715529	0,12362809	0,93	0,80	0,0030
51	12,32385568	12,35191171	-0,02805603	-0,22	-0,18	0,0003
52	12,30138282	12,64003656	-0,33865374	-2,75	-2,21	0,0429
53	12,58313827	12,70677989	-0,12364162	-0,98	-0,80	0,0015
54	12,61153775	12,89593650	-0,28439874	-2,25	-1,85	0,0127
55	12,92391243	12,91873685	0,00517558	0,04	0,03	0,0000
56	13,17115354	13,04706142	0,12409211	0,94	0,81	0,0046
57	12,76568843	12,93624961	-0,17056118	-1,33	-1,11	0,0038
58	12,27839330	12,23742318	0,04097012	0,33	0,26	0,0011
59	12,27839330	12,30811985	-0,02972654	-0,24	-0,19	0,0001
60	13,01700286	12,97288663	0,04411622	0,33	0,28	0,0002
61	12,83468130	12,80400212	0,03067918	0,23	0,20	0,0002
64	12,54254488	12,49916828	0,04337659	0,34	0,28	0,0008
65	13,23569206	13,12788446	0,10780759	0,81	0,70	0,0021
66	13,10216067	12,72171973	0,38044093	2,90	2,48	0,0148
67	12,34583458	12,25632364	0,08951094	0,72	0,58	0,0044
69	12,67576372	12,72403271	-0,04826898	-0,38	-0,31	0,0002
70	13,01700286	13,05369378	-0,03669092	-0,28	-0,23	0,0001
71	13,21767355	13,31311898	-0,09544542	-0,72	-0,62	0,0021
72	12,82125828	12,83742087	-0,01616258	-0,12	-0,10	0,0000
73	12,58963291	12,72403271	-0,13439979	-1,06	-0,87	0,0018
74	13,50079981	13,51963660	-0,01883679	-0,13	-0,12	0,0000
75	12,88664104	12,94787479	-0,06123374	-0,47	-0,40	0,0004
76	13,50079981	13,49346105	0,00733875	0,05	0,04	0,0000
77	13,01700286	13,24520448	-0,22820162	-1,75	-1,49	0,0238
78	13,30468493	13,08098373	0,22370119	1,68	1,46	0,0060
79	12,70684793	12,70049980	0,00634812	0,04	0,04	0,0000
80	12,67607627	12,70049980	-0,02442353	-0,19	-0,15	0,0000
82	12,55320217	12,62569526	-0,07249309	-0,57	-0,47	0,0012
83	12,25486281	12,17285082	0,08201198	0,66	0,53	0,0051
84	13,21767355	12,95268228	0,26499127	2,00	1,73	0,0237
85	13,35347509	13,47443893	-0,12096383	-0,90	-0,79	0,0020

86	13,41503299	13,32377642	0,09125657	0,68	0,59	0,0021
87	13,13438680	13,38997213	-0,25558533	-1,94	-1,67	0,0191
88	12,32829027	12,40362360	-0,07533332	-0,61	-0,49	0,0010
89	12,54254488	12,75241317	-0,20986828	-1,67	-1,37	0,0279
90	13,06685066	12,84303224	0,22381842	1,71	1,46	0,0046
91	13,06048797	12,84303224	0,21745572	1,66	1,42	0,0043
92	13,52782848	13,48499687	0,04283161	0,31	0,28	0,0004
93	12,80183574	12,99536533	-0,19352959	-1,51	-1,26	0,0173
94	12,92549167	12,99536533	-0,06987365	-0,54	-0,45	0,0022

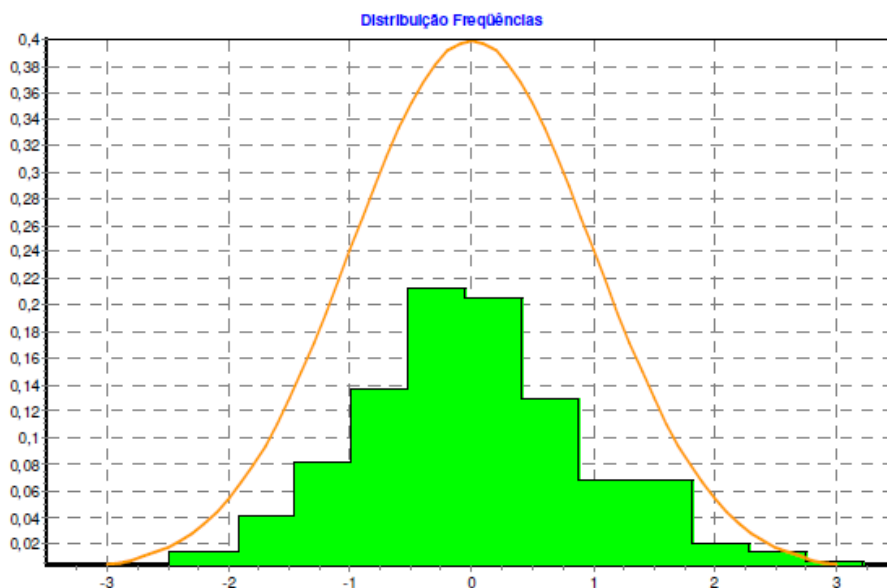
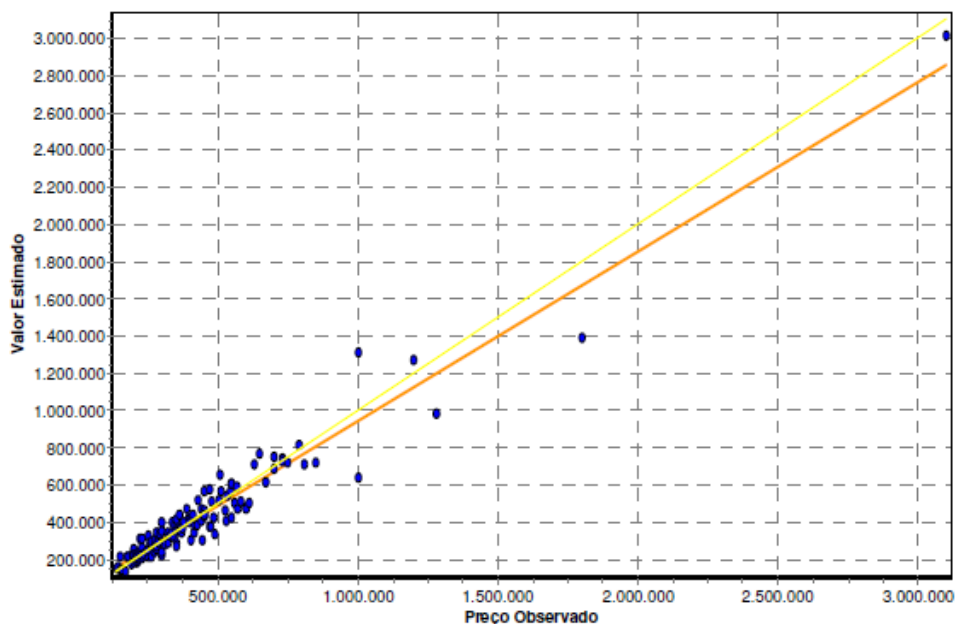
Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relat...	Residuo/DP	Distância de Co...
95	12,25486281	12,24097585	0,01388695	0,11	0,09	0,0000
96	12,38839420	12,35565662	0,03273757	0,26	0,21	0,0005
97	12,64432757	12,55030487	0,09402270	0,74	0,61	0,0026
98	12,87390201	13,06936970	-0,19546768	-1,51	-1,27	0,0245
99	12,72783820	12,73688694	-0,00904873	-0,07	-0,05	0,0000
100	12,20607264	12,46023164	-0,25415900	-2,08	-1,66	0,0140
101	11,98292909	11,89821235	0,08471673	0,70	0,55	0,0030
103	12,19001948	12,32876864	-0,13874916	-1,13	-0,90	0,0132
104	12,20607264	12,32029185	-0,11421920	-0,93	-0,74	0,0029
105	13,13231370	13,15324170	-0,02092799	-0,15	-0,13	0,0001
106	13,00582956	12,63317215	0,37265740	2,86	2,43	0,0811
107	12,73080117	12,88863432	-0,15783315	-1,23	-1,03	0,0030
108	13,32121423	13,12890043	0,19231380	1,44	1,25	0,0059
109	13,18063228	12,90916712	0,27146515	2,05	1,77	0,0221
111	12,99453000	12,92573063	0,06879936	0,52	0,44	0,0024
112	12,34583458	12,42822848	-0,08239389	-0,66	-0,53	0,0011
113	12,61153775	12,38967556	0,22186218	1,75	1,45	0,0102
114	12,99453000	13,05860592	-0,06407592	-0,49	-0,41	0,0007
115	13,81551055	14,08710209	-0,27159153	-1,96	-1,77	0,0440
116	12,07254125	12,29936706	-0,22682581	-1,87	-1,48	0,0255
117	12,76568843	12,77271012	-0,00702169	-0,05	-0,04	0,0000
118	12,82125828	12,75708648	0,06417179	0,50	0,41	0,0005
119	13,57978822	13,60752411	-0,02773588	-0,20	-0,18	0,0001
120	12,34583458	12,47411324	-0,12827865	-1,03	-0,83	0,0042
121	12,23076525	12,32405619	-0,09329094	-0,76	-0,60	0,0016
122	12,20607264	12,13142184	0,07465080	0,61	0,48	0,0031
123	12,57763620	12,58653213	-0,00889593	-0,07	-0,05	0,0000
124	12,94800999	12,85906620	0,08894378	0,68	0,58	0,0007
125	12,20607264	12,25380089	-0,04772825	-0,39	-0,31	0,0013
126	11,88448902	12,00537099	-0,12088197	-1,01	-0,79	0,0075
127	12,42921619	12,69254571	-0,26332952	-2,11	-1,72	0,0174
128	11,84939770	11,93873490	-0,08933720	-0,75	-0,58	0,0061
129	13,60478952	13,47944744	0,12534208	0,92	0,81	0,0022
130	12,34583458	12,30483621	0,04099837	0,33	0,26	0,0003
131	13,01700286	12,99141963	0,02558322	0,19	0,16	0,0002
132	13,65299162	13,49042071	0,16257091	1,19	1,06	0,0045
133	12,61153775	12,77688872	-0,16535096	-1,31	-1,08	0,0061

134	12,76568843	12,50239926	0,26328916	2,06	1,72	0,0175
135	12,20607264	12,33489204	-0,12881939	-1,05	-0,84	0,0086
136	12,52634290	12,51863293	0,00770997	0,06	0,05	0,0000
137	11,93163580	12,26581181	-0,33417601	-2,80	-2,18	0,1265
138	12,89921982	12,94053116	-0,04131133	-0,32	-0,27	0,0003
Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relat...	Residuo/DP	Distância de Co...
139	12,46843691	12,57014485	-0,10170794	-0,81	-0,66	0,0091
140	12,95984444	12,86168509	0,09815935	0,75	0,64	0,0012
141	12,67607627	12,57549216	0,10058410	0,79	0,65	0,0027
142	14,40329722	14,14697216	0,25632505	1,77	1,67	0,0370
143	12,81583821	12,79653427	0,01930394	0,15	0,12	0,0000
144	12,89921982	12,89209863	0,00712118	0,05	0,04	0,0000
145	13,30468493	13,07148746	0,23319747	1,75	1,52	0,0176
146	13,24458101	13,28422609	-0,03964508	-0,29	-0,25	0,0004
147	12,34583458	12,64039285	-0,29455827	-2,38	-1,92	0,0216
148	12,52452637	12,37193740	0,15258897	1,21	0,99	0,0044
149	12,67607627	12,74183675	-0,06576048	-0,51	-0,42	0,0015
150	12,38839420	12,30390559	0,08448860	0,68	0,55	0,0017
151	13,81551055	13,36767695	0,44783359	3,24	2,92	0,0835
152	13,25339164	13,06776791	0,18562372	1,40	1,21	0,0055
153	13,09190417	12,95345377	0,13845039	1,05	0,90	0,0030
154	14,94691266	14,91710144	0,02981122	0,19	0,19	0,0036
155	12,15477935	12,09632868	0,05845066	0,48	0,38	0,0024
156	14,06377589	13,80168708	0,26208880	1,86	1,71	0,0589
157	13,45883561	13,52871560	-0,06987999	-0,51	-0,45	0,0012
158	13,99783211	14,05652714	-0,05869502	-0,41	-0,38	0,0051

Análise dos Resíduos



Testes de Aderência



ANEXO 03**Estimativas****Modelo****Endereco**

Endereço: Avenida Dr. Haroldo de Camargo, 60
Complemento: apto 04
Bairro: Areia Branca
Município: Santos
UF: SP

Variáveis

Area privativa = 64,36
Vagas = 1
Dormitórios = 3
Elevador = 1
Padrão Construtivo = 1,93
Índice Fiscal = 494
Data do evento = 4

Valor Unitário

Máximo IC: 4.228,87
Médio: 4.028,61
Mínimo IC: 3.837,84

Valor Total

Máximo IC (4,97%): 272.170,39
Médio: 259.281,86
Mínimo IC (4,74%): 247.003,66

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

